

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÖSTA

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Gösta.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder 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 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Kopia av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

När en bostadsrätt överlåts 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 skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att skriftlig 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. 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, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

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

INSATS OCH AVGIFTER M M

4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas i föreningsstämma.

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 andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämman.

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 som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

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

5 §

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:

- ledningar för avlopp, värme, ventilation, 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 brevinkast; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av ytterdörrens ytersida och ej heller för lister och dörrfoder mot trapphus.
- 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, säkerhetsgrindar
- elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning.
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, med tillhörande rökgångar
- ventiler till ventilationskanaler

- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörr glas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- och altandörr

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

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

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

- vitvaror
- köksfläkt, observera att det inte är tillåtet att koppla köksfläkt till ventilationskanal som inte först anpassats för detta ändamål
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningar 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.

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

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

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall 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 brister 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 eller annan medlem. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex 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 använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fodras 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 skall hålla noggrann tillsyn över att det också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete för hans 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 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 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.

12 §

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 upplåtelse. ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem

lägenheten skall upplåtas.

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

Avgift för andrahandsupplåtelse. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10% årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Avgiften för andrahandsupplåtelsen betalas av bostadsrättshavaren.

13 §

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

14 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften
- 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 skäligt 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 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
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket 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 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.

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 skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana briser som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

18 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, 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. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i föreningen eller av annan styrelseledamot i föreningen med annan person som styrelsen därtill utsett.

19 §

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

20 §

Styrelsen är beslutför när antalet ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstar 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 firmatecknaren får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

22 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på så sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter. Föreningen är personuppgiftsansvarig för förteckningen.

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

23 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/9-31/8. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsens revisorer avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

24 §

Föreningsstämman skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

25 §

Revisorerna skall avge revisorsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

26 §

Styrelsen skall senast sex veckor före ordinarie stämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaringar över av revisorernas gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMAN

27 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 november och senast före december månads utgång.

28 §

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

29 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigande skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

30 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- Öppnande
- Godkännande av dagordningen
- Val av stämordförande

- Anmälan av stämordförandens val av protokollförare
- Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- Fastställande av röstlängd
- Föredragning av styrelsens årsredovisning
- Föredragning av revisorns berättelse
- Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- Beslut om resultatdisposition
- Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
- Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Val av revisor och revisorssuppleant
- Val av valberedning
- Val av övriga funktionärer
- Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmälda ärenden vilka angivits i kallelsen
- Avslutande

31§

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

Kallelse skall vid både ordinarie och extra föreningsstämma utfärdas personligen till samtliga medlemmar genom utdelning tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

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. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

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

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt fastigheten kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan

föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

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.

34 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna röster 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 lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

35 §

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

36 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för alla medlemmar senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

37 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet, genom utdelning eller genom publicering på föreningens hemsida.

FONDER

38 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

VINST

39 §

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

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

40 §

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

ÖVRIGT

41 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma den 28 juni 2018 och på årsstämman den 6 december 2018.