#  STADGAR

# för

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRANEN i Uppsala

**1 § Firma och ändamål**

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen GRANEN.

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

**2 § Medlemskap**

Fråga om att anta en medlem i en bostadsrättsförening avgörs av föreningens styrelse med iakttagande av de villkor för medlemskap som anges i föreningens stadgar och bestämmelserna i Bostadsrättslagen.

Medlemskap i Föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen.

**3 § Övergång av bostadsrätt**

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Överlåter bostadsrättshavare sin bostadsrätt till den som redan är medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämnas en skriftlig anmälan om överlåtelse med angivande av överlåtelsedag samt till vilken medlem överlåtelsen skett. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall bifogas anmälan.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen innan tillträde får ske. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall bifogas ansökan. Överlåtaren skall till styrelsen anmäla sin nya adress.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Ett överlåtelseavtal som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

**4 §**

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får personen ifråga utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast efter att ha antagits till medlem i föreningen.

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 uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angivits i uppmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

**5 §**

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med personen ifråga som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens maka/make får inträde i föreningen inte vägras henne/honom. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående efter varaktigt sammanboende.

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

**6 §**

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

En överlåtelse som inte uppfyller formföreskrifterna i 3 § är också ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

**7 §**

Vid överlåtelse till juridisk person gäller de föreskrifter som anges i Bostadsrättslagen.

**8 § Avgifter**

Årsavgift fastställs av föreningsstämma efter förslag från styrelsen.

**9 §**

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavare erlägger årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar eller av icke medlemmar (såsom hyra av parkeringsplats eller av extra förrådsutrymmen) bestäms särskilda villkor av styrelsen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgift till högst 1 % av gällande prisbasbelopp och avgift för andrahandsupplåtelse 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. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

Årsavgiften skall erläggas som månadsavgift senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Erläggs inte avgift i rätt tid äger styrelsen utkräva dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

**10 §** **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

Föreningen svarar för husets yttre skick och för de stamledningar föreningen försett fastigheten med samt för att fastigheten i övrigt hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll av lägenhetens

* väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt;
* inredning och utrustning såsom ledningar och övriga installationer för vatten;
* avlopp, värme och ventilation till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar;
* vattenfyllda radiatorer och stamledningar vad avser målning;
* ledningar för el fr. o m lägenhetens undercentral (proppskåp);
* golvbrunnar, eldstäder, innerdörrar samt glas och bågar i inner-, mellan- och ytterfönsters insida.

Bostadsrättshavaren svarar således inte för målning av ytterdörrar och fönsters utsida.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation med anledning av brand- eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom vållande, vårdslöshet eller försummelse av bostadsrättshavaren, någon som tillhör hushållet, är gäst, eljest inryms i lägenheten eller som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten; Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning;

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits eller försummats av tidigare bostadsrättshavare såsom avseende reparationer, underhåll, installationer m m.

**11 §**

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som innebär ingrepp i bärande konstruktion, ändring av balkong, väggar, ledning för vatten, avlopp, elledningar eller värme.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt enligt gällande byggnorm.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

**12 §**

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid användning av lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hon/han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten eller andra delar av fastigheten.

**13 §**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn, för att utföra arbete som Föreningen svarar för eller för att förevisa lägenhet som ska tvångsförsäljas.

Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevlåda eller anslås i trappuppgången.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till tvångsförsäljning.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hennes/hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lag om betalningsföreläggande och handräckning.

**14 §**

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

**15 §**

Bostadsrättshavaren 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.

**16 § Uthyrning i andra hand**

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Andrahandsupplåtelse ska anses vara en temporär åtgärd och följa de riktlinjer som föreningen upprättat.

Bostadsrättshavare som har för avsikt att upplåta sin bostadsrätt i andra hand ska i god tid innan upplåtelse avses påbörjas inkomma till styrelsen med en skriftlig ansökan med uppgift om önskad upplåtelsetid, skäl till upplåtelsen och hyresgäst. Andrahandsupplåtelse får ej påbörjas innan tillstånd meddelats.

Tillstånd till andrahandsupplåtelse kan lämnas om bostadsrättshavaren under viss tid inte har tillfälle att använda sin lägenhet och kan visa beaktansvärda skäl för upplåtelsen samt när föreningen inte har någon befogad anledning att vägra tillstånd.

**17 § Medlems- och lägenhetsförteckning**

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Medlemsförteckningen skall för varje medlem innehålla uppgift om namn och postadress samt om den bostadsrätt som personen ifråga har.

Styrelsen skall hålla förteckningen tillgänglig för den som vill ta del av den.

Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange
1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn, samt
4. insatsen för bostadsrätten.

Uppgifterna skall genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, skall detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt skall en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen skall anges.

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som hon/han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall avse uppgifter som anges i förteckningen. Dagen för utfärdandet skall anges i utdraget.

**18 § Förverkande**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala del av årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 14 eller 15 §,
4. 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 huset,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt dessa stadgar åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det hon/han skall göra enligt dessa stadgar, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs samt
8. 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.

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

**19 § Uppsägning**

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2, 3 eller 5-7 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 18 första stycket 1 – 3 eller 5 – 7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Det samma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 18, 4 och 7 eller inte inom två månader efter det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Är nyttjanderätten enligt § 18 punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får personen ifråga inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas i enlighet med gällande Bostadsrättslag.

Bostadsrättslagen kompletterar dessa stadgar när det gäller grund för uppsägning.

**20 §**

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 18 § 1, 4-6 eller 8, är hon/han skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 18 § 2, 3 eller 7, får hon/han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger personen ifråga att flytta tidigare.

**21 §**

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

**22 §**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 18 §, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt Bostadsrättslagens bestämmelser 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 skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Vid fördelning av intäkter efter tvångsförsäljning tillämpas gällande Bostadsrättslag.

**23 § Styrelse och revisorer**

Styrelsen svarar för föreningens organisation och för förvaltning av föreningens angelägenheter.

Styrelsen består av 3 ledamöter och 2 suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman växelvis för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

**24 §**

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.

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

**25 §**

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

Styrelsen ska även årligen, åtminstone i anslutning till det att årsredovisningen avges, besiktiga Föreningens fastighet och inventera övriga tillgångar samt i förvaltningsberättelsen redovisa iakttagelser av betydelse.

**26 §**

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.

**27 §**

Föreningens räkenskaper ska granskas av revisor, som utses vid föreningsstämman.

**28 §**

Revisor skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen inlämnad senast den 31/3.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

**29 § Föreningsstämma**

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman.

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före april månads utgång.

**30 §**

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

Styrelsen planerar för extra stämma som ska äga rum tidigast 2 veckor efter skriftlig begäran.

**31 §**

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 14 dagar före stämman.

**32 §**

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän.
6. Frågan om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens redovisningshandlingar.
9. Revisionsberättelse.
10. Fråga om fastställande av balansräkning.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
12. Beslut om resultatdisposition.
13. Arvoden åt styrelse och revisor.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och eventuella suppleanter.
16. Val av valberedning
17. Anmälda ärenden från föreningsmedlemmar.
18. Övriga ärenden.
19. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1 – 7 och 19 ovan endast
förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

**33 §**

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast tre veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma.

Dagordningen anslås 10 dagar före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

**34 §**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Även medlem som innehar sammanslagna bostadsrätter har en röst.

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

Varje medlem har rätt att utse ombud med giltig fullmakt.

Medlem får medföra högst ett biträde på föreningsstämma

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal gäller den mening som föreningsstämmans ordförande biträder, dock avgörs genom lottning vid personval med lika utfall.

För vissa beslut krävs i enlighet med bostadsrättslagen kvalificerad majoritet på föreningsstämman och i särskilda fall även godkännande av hyresnämnden.

Exempel på sådana ärenden är utvidgning av föreningens verksamhet eller överlåtelse av hus som hör till föreningen.

Föreningsstämmans ordförande skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. Till protokollet skall fogas röstlängd och fullmakter jämte angivande av resultat vid omröstning och av föreningsstämmans beslut.

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

**35 §**

Vid föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen skall bestå av minst en person. En ledamot i valberedningen utses till sammankallande.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

**36 § Fonder**

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll

Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

**37 § Upplösning och likvidation**

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

**38 § Ändring av stadgar**

Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

\*

I allt varom ej härovan stadgats gäller Bostadsrättslagen.

\*

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma 2018-04-24

samt vid extra föreningsstämma 2018-05-20

Cecilia Linder, styrelseordförande Rolf Björheden, ledamot

Anthony Österdahl, ledamot

Styrelsens bevittnade namnunderunderskrifter

Jonatan Brattberg Carl-Johan Cardell