STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RANE I UPPSALA

Stadgarna gäller från och med 2003-12-01 då de registrerades hos Patent- och Registreringsverket.

Dessa stadgar tillhör lägenhet nr: 13.

Vid överlåtelse av lägenheten skall dessa stadgar överlämnas till den nya bostadsrättsinnehavaren.

Stadgar för bostadsrättsföreningen RANE i Uppsala

Firma och ändamål

§ 1.
Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Rane

§ 2.
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

§ 3.
Styrelsen skall ha sitt säte i Uppsala.

§ 4.
Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året, före 15:e april.

Räkenskapsår

§ 5.
Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12.

Medlemskap

§ 6.
Fråga om att anta ny medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap 10:e § i bostadsrättslagen.

§ 7.
Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han har innehar bostadsrätt.

Anmälan om utträde skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnteckning.

Avgifter

§ 8.
För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av årsmötet. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten samt för de i § 9 angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrättens insatser och erlägges på tider som styrelsen bestämmer. Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, varmvatten, renhållning eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tagas ut efter beslut i styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5% av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1% av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

Avsättningar och användning av årsresultat

§ 9.
Avsättning av föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 1% av de budgeterade intäkterna. Avsättning skall ske till yttre reparationsfond.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisorer

§ 10.
Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie föreningsstämma

för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

§ 11.
Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltighet av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, engihet om beslutet.

§ 12.
Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller med en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen utsett.

§ 13.
Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen.

Förvaltaren skall inte vara ordförande i styrelsen.

§ 14.
Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen får dock belåna sådan egendom eller tomträtt.

§ 15.
Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att lämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande året.

att minst en gång årligen innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt se över övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

att minst tre veckor före den föreningsstämma på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas till revisorerna överlämna årsredovisningen för det gångna verksamhetsåret.

att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen.

att föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning) enligt bostadsrättslagen 9 kap. §§ 8-10.

§ 16.
Två revisorer och suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

att utgöra föreningens valberedning.

§ 17.
Ordinarie föreningsstämma hålls en gång per år vid tidpunkt som framgår av § 4.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall tillställas medlemmarna. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven adress eller annan för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

§18.
Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§19.
På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
b) Godkännande av dagordning.
c) Val av ordförande samt sekreterare vid stämman.
d) Val av justeringsmän.
e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
f) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
g) Föredragning av revisorernas berättelse.
h) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
i) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
j) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
k) Fråga om arvoden.
l) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
m) Val av revisor och suppleant.
n) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma skall, förutom punkterna a-e ovan, förekomma endast de ärenden för vilken stämman har utlysts och vilka har angivits i kallelsen till densamma.

§20.
Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

§21.
Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

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

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom fullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med med medlemmen.

Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap. §§16, 19 och 23 i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§22.
Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas skall även den anges.

§23.
Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem av föreningen. En juridisk person får inte genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadrätten. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemsskap.

Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§24.
Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor.

Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor ska tillämpas.

§25.
Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller likande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

§26.
Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen.

I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillningen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

§27.
En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast två år efter upplåtelsen. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§28.
Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark/uteplats om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens:
- väggar, golv och tak.
- inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggingar, ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el som föreningen försett lägenheten med till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten. Ifråga om radiatorer svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning,
- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i fönster.

Föreningen svarar sålunda för:
- radiatorer och stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el. Ifråga om stamledning svarar föreningen fram till lägenhetemas säkringstavla (proppskåp),
- målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning,
- reparation i anledning av brand- eller rörledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i

lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning. Dock är bostadsrättshavaren skyldig att betala föreningens självrisk i fastighetsförsäkringen vid uppkommen skada.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terass, mark/uteplats eller med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsförsäkring gälla som vid brand eller rörledningsskada.

§29.
Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och s k tilläggsförsäkring.

§30.
Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

§31.
Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas 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.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§32.
Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

§33.
En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Anmälan om andrahandsuthyrning skall göras skriftligen till styrelsen och undertecknas av bostadsrättshavare och hyresgäst.

Bostadsrättshavare som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor. Andrahandsuthyrning godkänns nomalt ej längre än ett år.

§34.
Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§35.
Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§36.
Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften utöver en vecka efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 34 eller § 35,
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 fastigheten,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenhetens upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 31 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 32 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till 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.

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

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

Övriga bestämmelser

§ 37.
Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap. 29 § i bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

§ 38.
Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.