

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÅNGA RADEN

Antagna vid ordinarie föreningsstämma 1976-03-11 med ändring
antagen vid ordinarie föreningsstämma 2003-05-07



A. Allmänna bestämmelser

§ 1

Föreningen, vars firma är Bostadsrättsföreningen Långa Raden har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvärva och förvalta hus i Varva, Hilleby och att inom egendomen åt medlemmarna upplåta lägenheter med nyttjanderätt under obegränsad tid.

§ 2

Den rätt inom föreningen, som på grund av sådan upplåtelse tillkommer medlem, benämnes bostadsrätt och medlem som innehar bostadsrätt benämnes bostadsrättshavare. Bostadsrätten får utövas på villkor som anges i allmän lag eller dessa stadgar.

§ 3

Medlems bostadsrätt avser den lägenhet med tillhörande utrymmen och utrustning, i fortsättningen kallad enbart lägenhet, som anges i upplåtelseavtal.

B. Medlemskap och upplåtelse

§ 4

Föreningens medlemmar utgöres av fysiska och juridiska personer som efter ansökan därom av styrelsen antagits som medlemmar.

Ansökan om medlemskap skall beviljas om den sökande erhåller bostadsrätt genom föreningen eller styrelsen i annat fall finner det vara till särskild fördel för föreningen.

Ansökan från den som förvärvat bostadsrätt eller andel i bostadsrätt behandlas enligt bestämmelser i bostadsrättslagen och § 43 i dessa stadgar.

§ 5

Medlemskap i föreningen skall sökas skriftligen.

Av ansökan skall framgå om det sökta medlemskapet anknyter till bestämd bostadsrätt. Den som innehar bostadsrätt skall styrka innehavet. Skall bostadsrätten företrädas av flera än en medlem bör av medlemsansökan framgå vem föreningen i första hand bör kontakta i angelägenheter som rör bostadsrätten.

C. Avgifter och fonder

§ 6

Lägenheten får tillträdas först sedan fastställd grundavgift inbetalats till föreningen om inte styrelsen medgivit annat.

Grundavgifterna skall tillsammans motsvara den del av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet som inte upplånas eller på annat sätt täckes av utifrån tillskjutet kapital.

Grundavgiften skall för alla lägenheter stå i samma proportion till lägenhetens relativa nyttjandevärde, beräknat vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Med grundavgift och anskaffningskostnad avses i fortsättningen de belopp som framgår av den ekonomiska planen.

§ 7

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättshavare till föreningen betala årsavgift i förskott, fördelad på månad för bostadslägenhet och kvartal för annan lägenhet. Årsavgifterna fastställs av styrelsen och skall tillsammans motsvara den del av föreningens utgifter för räntor, amorteringar, fastighetens drift och avsättning till fonder som inte täckes i annan form. För annan bostadsrättslägenhet än bostad har styrelsen rätt att tillämpa skälig tilläggsdebitering, om kostnaderna för vatten, elkraft m.m. inte får teckning i årsavgiften enligt den fördelningsgrund som grundavgifterna utgör.

§ 8

Inom föreningen skall bildas föreningens reparationsfond (yttre reparationsfond). Eventuellt överskott skall balanseras eller fonderas på sätt som föreningsstämman beslutar.

§ 9

Föreningens reparationsfond bildas genom årliga avsättningar av lägst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet samt därutöver lägst 0,3 % av den del av anskaffningskostnaden som hänför sig till lägenheter som inte är upplåtna med bostadsrätt. Medel ur fonden får endast användas till att bestrida kostnader för reparationer, som enligt § 27 med de i § 28 angivna undantagen inte skall betalas av bostadsrättshavarna.

D. Styrelse och revisorer

§ 10

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse bestående av tre personer. Om inte annat följer av § 48 skall styrelsens ledamöter utses av föreningsstämma. De av föreningsstämman valda styrelseledamöterna utses för två år i taget räknat från ordinarie föreningsstämma eller stiftande stämma. Vid avlämningsstämma skall dock mandattiden för dessa bestämmas så att hälften av dem skall avgå vid följande ordinarie föreningsstämma. Frågan om vilka som skall avgå första gången avgöres genom lottning. Avgående ledamot får omväljas. Mandattiden för de av stiftarna utsedda styrelseledamöterna omfattar tiden till och med avlämningsstämma. Dessa regler skall också tillämpas i fråga om suppleanter för styrelseledamöter. Vid förfall för ordinarie ledamot skall suppleant som utsetts av samma organ i första hand kallas att tjänstgöra.

§ 11

Styrelsen har sitt säte i Gävle kommun.

Styrelsen utser inom sig ordförande och vice ordförande.

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av dess ledamöter är närvarande.

Styrelsen kan delegera beslutanderätt till viss person inom föreningen.

§ 12

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Denna kan dessutom utse styrelsens ledamöter, antingen två i förening eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person att teckna föreningens firma.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§ 13

Föreningens räkenskaper avslutas för varje verksamhetsår. Verksamhetsåret skall omfatta tiden fr o m den 1 januari t o m den 31 december samma år.

Styrelsen skall före den 1 mars närmast efter räkenskapsårets utgång Till revisorerna avlämna årsredovisning med förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 14

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande försälja, nedriva, inteckna eller på annat sätt avhända föreningen dess fasta egendom, hus eller tomträtt.

§ 15

Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom och i sin årsredovisning avge redogörelse för underhållsbehov och vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

§ 16

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits två revisorer och två revisorssuppleanter.

§ 17

Revisorerna skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

De skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkningen, till- eller av-styrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkningen.

§ 18

Årsrevision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast inom 30 dagar efter det styrelsen till revisorerna avlämnat årsredovisning.

Har revisorerna i sin berättelse riktat anmärkning mot styrelsen, skall denna avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 19

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande i anledning av denna skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst sex vardagar före den föreningsstämma, vid vilken de skall förekomma till behandling.

E. Föreningsstämma

§ 20

Ordinarie föreningsstämma hålles årligen efter verksamhetsårets slut, dock tidigast tolv vardagar efter det revisorerna avlämnat sin berättelse och senast före nästföljande mars månads utgång.

Extra stämma hålles då styrelsen eller revisorerna finner omständigheterna därtill föranleda eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen inlämnat skriftlig anhållan med angivande av ändamålet med stämman.

§ 21

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma

- a) val av ordförande för stämman
- b) val av två justeringsmän
- c) uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
- d) fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
- e) styrelsens årsredovisning
- f) revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande
- g) fastställande av balansräkning
- h) fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
- i) fråga om användande av överskott eller täckande av underskott
- j) fråga om antal styrelseledamöter
- k) fråga om arvoden
- l) val av styrelseledamöter och suppleanter
- m) val av revisorer och suppleanter
- n) fråga om tillsättande av valberedning
- o) i stadgeenlig ordning inkomna ärenden

(Enligt dessa 1976 antagna stadgar finns ej förslag till budget upptaget i dagordningen men bör upptagas till behandling så att styrelsen har stöd för sitt agerande under året. K-G Arnborgs anmärkning.)

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt a-d ovan förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angetts i kallelsen till denna.

§ 22

Medlemmarna kallas till ordinarie föreningsstämma genom att styrelsen på väl synlig plats inom föreningens fastighet anslår kallelse med uppgift om tid och plats för stämman senast 14 vardagar före stämman. Därvid skall anges att ärenden enligt § 21 i stadgarna förekommer till behandling.

Styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa liksom revisorerna och dessas suppleanter bör om så erfordras kallas personligen.

Styrelsen skall på enahanda sätt senast sex vardagar före ordinarie stämma i förekommande fall anslå ärenden som enligt § 21 punkt o) skall behandlas vid stämman.

Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske senast 6 vardagar före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

§ 23

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 12 vardagar före stämman.

Styrelsen skall på sätt som anges i § 22 anslå ärenden som anmälts i denna ordning och och förelägga stämman förslag.

§ 24

Vid föreningsstämma har de fysiska och juridiska personer, som enligt § 4 är medlemmar i föreningen, en röst var. Rösträtten får utövas av medlem direkt eller av annan medlem som befullmäktigats som ombud.

Person som tillhör bostadsrättshavares familjehushåll får företräda denne som ombud. Ingen får vara ombud för mer än en medlem.

Medlem mot vilken föreningen vidtagit åtgärder med stöd av § 37 punkt 1 äger inte rösträtt.

§ 25

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där inte närvarande röstberättigad medlem påkallar sluten omröstning.

§ 26

Valbara till uppdrag som avses i § 22 punkt l) m) och n) är personer som anges i § 22 i lagen om ekonomiska föreningar och i bostadsrättslagen § 56 samt den som tillhör bostadsrättshavares familjehushåll. Högst en av de ledamöter av styrelsen som väljes av föreningsstämma från och med upplåtelsestämma får dock vara person som inte är bostadsrättshavare.

F. Föreningens och bostadsrättshavarens skyldigheter

§ 27

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Han svarar även för reparation och underhåll av lägenhetens ytterdörrar och fönster med undantag av utsidan av ytterdörrar och utsidan av ytterfönstrens bågar. Vidare svarar han för reparation, underhåll och utbyte av glas i ytterdörrar och i fönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenlednings-skada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu, dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn han bort iakttaga.

§ 28

Föreningen svarar för underhåll och reparation av fastigheten i övrigt och dess gemensamma utrymmen. Föreningen svarar också för underhåll och reparation av de huvudledningar för lägenhetens förseende med värme, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten inklusive lägenhetens avstängningsventiler för värme och vatten, elmätare samt stamledning för avlopp inom lägenheten. Föreningen svarar inte för underhåll och reparation av övriga installationer inom lägenheten.

Styrelsen må för särskilt fall besluta att kostnader för reparation av hastigt eller oväntat uppkommen skada i lägenheten, där det med skäl kan göras gällande att skadan beror på brist i föreningens fastighet, dess inredning eller underhåll och bostadsrättshavaren inte brustit i omvårdnad, skall bestridas av föreningen.

Styrelsen må också besluta att kostnader för småreparationer, som över en längre tidsperiod kan antas drabba alla bostadsrättshavare lika skall bestridas av föreningen om arbetet utföres i föreningens regi.

§ 29

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens medgivande företa avsevärd förändring i lägenheten.

§ 30

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande ställa sig till efterrättelse de föreskrifter föreningen utfärdar i överensstämmelse med ortens sed.

Han skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttages även av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

§ 31

Föreningen har efter tillsägelse senast tre vardagar före, eller i brådskande fall kortare tid, rätt att erhålla tillträde till lägenheten för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

§ 32

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke eller hyresnämndens tillstånd i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem.

§ 33

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

§ 34

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda, om sådan avvikelse är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

Om inget annat överenskommes svarar bostadsrättshavaren för kostnader för lägenhetens iordningställande för annat ändamål samt för kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter liksom för de ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändrad användning av lägenheten.

G. Bostadsrättens och medlemskapets upphörande

§ 35

Bostadsrättshavare kan sedan 2 år förflutit från det avtal om upplåtelse av bostadsrätten träffats avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen utan ersättning den 1 april eller den 1 oktober som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen.

Medlem som inte är bostadsrättshavare men vunnit inträde i föreningen i anslutning till bestämd bostadsrätt kan av föreningen uteslutas ur föreningen vid flyttning från föreningens fastighet.

§ 36

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningeen häva upplåtelseavtalet. Vad som sagts nu gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 37

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning.

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift utöver 2 veckor efter det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver 2 vardagar efter förfalldagen.
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter hela lägenheten i andra hand.
3. om lägenheten används i strid med § 33 eller § 34 första stycket.
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprides i fastigheten.
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 30 första stycket skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare.
6. om i strid med § 31 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltigt skäl.
7. Om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i punkterna 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåtit att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

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

§ 38

I föreningens rätt att enligt § 37 säga upp bostadsrättshavare till avflyttning gäller de inskränkningar som ges i bostadsrättslagen §§ 34-35.

§ 39

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 37 punkt 1 eller 4-6, är han skyldig att genast avflytta, om ej annat följer av § 38. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i § 37 angiven orsak, får han kvarbo till den 1 april eller den 1 oktober som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 40

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 37 skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om ej föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist, för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar, blivit åtgärdad. Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

H. Övergång av bostadsrätt

§ 41

Bostadsrättshavare som avser att överlåta sin bostadsrätt skall till föreningen inlämna anmälan härom med uppgift om till vem lägenheten skall överlåtas. Så snart ske kan skall föreningen därefter till bostadsrättshavaren som ledning för bestämmande av överlåtelsepriset lämna erforderliga uppgifter om lägenheten, vilka finns hos föreningen tillgängliga.

§ 42

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antages till medlem i föreningen. Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan 3 år förflutit från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom 6 månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte 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.

§ 43

Har bostadsrätt eller andel i bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make eller närstående eller annan som varaktigt tillhört hans familjehushåll fram till övergången, får den nya innehavaren av bostadsrätten inte vägras inträde i föreningen.

Har bostadsrätt eller andel därav övergått till annan person kan denne vägras inträde i föreningen endast om föreningen på objektivet godtagbara skäl inte skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

För varje bostadsrätt får inte beviljas fler än två medlemskap om det inte kan anses vara till särskild fördel för föreningen.

§ 44

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom 6 månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i anmaning, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 45

Den till vilken bostadsrätt övergått är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrätts-havare.

I. Särskilda bestämmelser

§ 46

Meddelanden till medlemmar i angelägenheter som rör föreningen och dess verksamhet lämnas genom anslag på väl synlig plats inom föreningens fastighet.

§ 47

Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till grundavgifterna.

§ 48

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar lagen den 14 maj 1971 om bostadsrätt och lagen den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar. Har föreningen statligt bostadslån som inte slutbetalats eller avskrivits, gäller vidare de föreskrifter som kan utfärdas som villkor för erhållande av sådant lån.

Om sådana villkor innebär att kommunen skall utse en styrelseledamot och en revisor samt suppleanter för dessa, skall den av kommunen utsedda styrelseledamoten och hans suppleant för tiden fram till och med avlämningsstämma inräknas i det antal som utses av stiftarna, för tiden efter avlämningsstämma i det antal som utses av föreningsstämma. Av kommunen utsedd revisor och suppleant för denne skall inte inräknas i