

FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

- § 1 Föreningens firma är "Bostadsrättsföreningen Sandstenen 1".
- § 2 Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler för nyttjanderätt under obegränsad tid. 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 på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

- § 3 Styrelsen har sitt säte i Uppsala.
- § 4 Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före april månads utgång. Närmare bestämmelser återfinns i §§ 26-30.
- § 5 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

MEDLEMSKAP

- § 6 Styrelsen beslutar i frågor som rör medlemskap i föreningen om inte annat följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (SFS 1991:614). Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.
- § 7 Ansökan om medlemskap och anmälan om utträde skall göras skriftligen. Utträdesanmälan skall vara försedd med medlemmens bevitnade namnteckning.
- § 8 Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt.

AVGIFTER

- § 9 Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.
- § 10 För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten samt för de i §§ 15-16 angivna avsättningarna.

Årsavgifterna fördelas efter bostadsrättens andelsvärden enligt registrerad ekonomisk plan och skall erläggas i förskott för kalendermånad eller kalenderkvartal. Styrelsen kan i samråd med berörd bostadsrättshavare

besluta att ersättning för värme, varmvatten och renhållning skall erläggas efter lägenhetens förbrukning eller yta.

Årsavgiftens storlek fastställs av styrelsen. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (SFS 1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

- § 11 Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tagas ut efter beslut av 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. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift erläggs av den som överlåter respektive pantsätter lägenheten. Upplåtelseavgift erläggs av den till vilken lägenheten upplåts.

Styrelsen får dessutom besluta om påminnelseavgift för täckande av kostnader i samband med försenad inbetalning av månads- eller kvartalsavgiften.

- § 12 Föreningsstämman kan besluta att bostadsrättshavarna skall betala kapitaltillskott om det behövs för att täcka opåräknade kostnader. Tillskottet skall beräknas på varje lägenhets andelsvärde. Kapitaltillskott får icke för något räkenskapsår överstiga två procent av andelsvärdet eller förfalla till betalning tidigare än tre månader från det att beslut om tillskottet fattades.

- § 13 Avgift får inte utkrävas av medlem utöver vad som ovan angivits i 9-12 §§.

AVSÄTTNINGAR, DISPOSITION AV ÅRSRESULTAT SAMT LIKVIDATION

- § 14 I föreningen skall finnas en fond för yttre samt en fond för inre reparationer.
- § 15 Medel från fonden för yttre reparationer skall användas för sådana större kostnader för föreningens fastighetsunderhåll, som inte kan finansieras med årsavgifter eller andra inkomster.
Den årliga avsättningen till fonden skall vara minst 3 % av samtliga andelsvärden i föreningen. Avsättning därutöver beslutas av föreningsstämma.
- § 16 Medel från den inre reparationsfonden skall användas för reparationer i bostadsrättshavarnas lägenheter. Årlig avsättning till fonden skall vara minst 1 % av lägenhetens andelsvärde. Avsättningens storlek därutöver beslutas av föreningsstämma.

Bostadsrättshavare har rätt att ur fonden tillgodogöra sig medel för reparation eller förnyelse av utrustning i lägenheten efter godkännande av styrelsen, dock högst motsvarande lägenhetens tillgodohavande i fonden.

- § 17 Eventuellt överskott i föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.
- § 18 Vid upplösning av föreningen skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (SFS 1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

STYRELSE OCH REVISORER

- § 19 Föreningens angelägenheter förvaltas av en bland föreningens medlemmar utsedd styrelse, bestående av antingen tre ledamöter med en suppleant eller fem ledamöter med två suppleanter. Styrelsen väljs på ordinarie föreningsstämma. Ledamot väljs på två år, suppleant på ett år. Valen gäller tiden intill dess att ordinarie föreningsstämma hållits för det år då mandattiden går ut. Ledamöter och suppleanter kan återväljas.
- Även föreningsmedlems make, maka eller sambo är behörig att vara styrelseledamot eller suppleant.
- § 20 Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger mer än hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om beslutet. Styrelsen har rätt att själv bestämma fördelningen av göromålen mellan ledamöterna.
- § 21 Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen utsett.
- § 22 Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd eller fristående förvaltningsorganisation. Vicevärden behöver inte vara medlem i föreningen. Han får inte vara ordförande i styrelsen.
- § 23 Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen får ej heller in-teckna eller belåna egendomen utan godkännande av föreningsstämman.
- § 24 Styrelsen åligger:
- att lämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning);
 - att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande året;

- att kontinuerligt besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa gjorda iakttagelser av särskild betydelse;
- att minst en månad före den föreningsstämma, till vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall lämnas, till revisorerna överlämna årsredovisningen för det gångna verksamhetsåret;
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisning och revisionsberättelse;
- att föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

- § 25 Minst en och högst tre revisorer och suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Föreningsstämman kan besluta att revisionsuppdrag skall överlåtas på auktoriserad revisor.

Revisor åligger

- att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt att senast 14 dagar före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

- § 26 Ordinarie föreningsstämma hålls en gång per år. Extra stämma hålls när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma skall av styrelsen utlysas då detta skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag eller utdelning. Medlem som inte stadigvarande bor i fastigheten skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest av styrelsen känd adress.

Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall tas upp på stämman. Kallelse skall utfärdas tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma. Datum för stämma skall meddelas senast fyra veckor i förväg.

- § 27 Medlem som vill få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran till styrelsen minst tre veckor före stämman.

- § 28 På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma:

- 1 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd);
- 2 Godkännande av dagordning;
- 3 Val av ordförande och sekreterare vid stämman;

- 4 Val av justeringspersoner tillika rösträknare;
- 5 Fråga om kallelse till stämman skett på behörigt sätt;
- 6 Föredragning av styrelsens årsredovisning;
- 7 Föredragning av revisoreernas berättelse;
- 8 Fastställande av det gångna årets resultat- och balansräkning;
- 9 Föredragning av budget för innevarande år;
- 10 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen;
- 11 Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust;
- 12 Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer;
- 13 Val av styrelseledamöter och suppleanter;
- 14 Val av revisor(er) och revisorssuppleant(er);
- 15 Val av valberedning;
- 16 Övriga i kallelsen upptagna ärenden.

Intill dess att ordförande för stämman blivit utsedd förs ordet av styrelsens ordföranden eller vid förfall för denne, den äldste bland närvarande styrelsemedlemmar eller suppleanter.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka upptagits i kallelsen till densamma.

- § 29 Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den som stämman väljer. I fråga om protokollets innehåll gäller

att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
att stämmans beslut skall föras in i protokollet
att, om omröstning skett, resultatet skall anges i protokollet.

Protokoll från föreningsstämma skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Styrelsen ansvarar för att stäm-
moprotokoll förvaras betryggande.

- § 30 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans en röst. Röstberättigad är bara den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall uppvisa skriftlig, daterad fullmakt.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en röstberättigad. En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde, som antingen skall vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigade begär sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs personval genom lottning medan i andra frågor den mening gäller som biträds av mötesordföranden.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ bostadsrättslagen (SFS 1991:614).

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

- § 31 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 ska betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift tas ut, skall även den anges.

- § 32 Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller kan antas bli medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av vad som sägs i första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet får styrelsen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får förvägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

- § 33 Den som en bostadsrätt 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.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

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 även när en bostadsrätt övergår till någon annan närstående person, som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenheter, av sådana sambor på vilka lagen (SFS 1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande 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 anmäningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

- § 34 Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges vilken lägenhet överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla även vid byte eller gåva. Kopia av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

- § 35 En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast två år efter upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. 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 månads-skifte som angetts i denna.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- § 36 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och övriga utrymmen; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar. Föreningen ansvarar dock för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar samt för de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, rökångar och ventilation, som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller vårdslöshet, eller genom försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som gästar honom, eller någon annan som han inrymt i lägenheten och som där utför arbete för hans räkning.

Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakta.

Tredje stycket första punkten gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

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

- § 38 Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iakttä 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 även ansvara för att dessa regler iakttas av dem som han svarar för enligt § 36 tredje stycket.
- Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.
- § 39 Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheterna när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Föreningen skall därvid iakttä att bostadsrättshavaren förorsakas minsta möjliga olägenhet.
- § 40 En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand om hyresnämnden ger sitt tillstånd. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.
- § 41 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.
- § 42 Bostadsrättshavaren får inte inrymma främmande personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.
- § 43 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om
- 1 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 två vardagar efter förfallodagen;
 - 2 bostadsrättshavaren utan styrelsens tillstånd upplåter lägenheten i andra hand;
 - 3 lägenheten används i strid med §§ 41 och 42;
 - 4 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 oskäligen

dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra bidrar till att ohyra sprids i fastigheten;

- 5 lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av det som enligt § 38 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åvilar bostadsrättshavaren;
- 6 bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 39 och inte kan anses ha giltiga skäl för detta;
- 7 bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs;
- 8 lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet, vilken 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 läggs bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållanden som avses i punkterna 1-3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i punkt 2 får 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

- § 44 Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (SFS 1991:614) och andra tillämpliga lagar.

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SANDSTENEN 1,
UPPSALA

Undertecknade styrelseledamöter intygar att dessa
stadgar blivit antagna vid ordinarie
föreningsstämma den 24 april 1995 och extra
föreningsstämma den 29 maj 1995.



Mats Dahlqvist



Bo Andersson

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

 



