

**Stadgar för
bostadsrättsföreningen SAGA**

Följande stadgar har blivit antagna på föreningsstämma 19950426
och extra föreningsstämma 19950615.

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen SAGA

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska
intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och
lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.
Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av
upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätts-
havare.

Särskilda bestämmelser

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Uppsala .

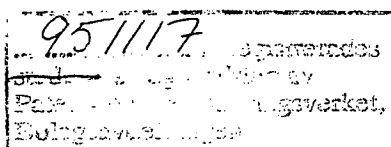
4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före april månads
utgång. Jfr 17 §.

Räkenskapsår

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.



Rose-Maie Nyström

KOPIANS
ÖVERENSSTÄMMELSE
MED ORIGINAL
INTYGAS!

Yvonne Lundberg
tel: 018/121240

Medlemskap

6 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av bostadsrättslagen.

Medlemskap kan beviljas person om styrelsen finner det vara till fördel för föreningen.

Inträde i föreningen skall göras skriftligen. Den som innehar bostadsrätt skall kunna styrka innehavet.

7 §

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevitnade namnteckning.

Avgifter

8 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. 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 bostadsrätternas insatser och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Avsättningar

9 §

Belopp för avsättning för bostadsrättshavarnas lägenhetsunderhåll fastställs av ordinarie föreningsstämma årligen.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, med ett belopp motsvarande minst 0,2 % av byggnadsvärdet för föreningens hus.

Y. L.

Styrelse och revisorer

10 §

Styrelsen består av fem ledamöter och två suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie föreningsstämma. De ordinarie ledamöterna väljs för två år i taget och skall avgå växelvis en respektive två vartannat år enligt den turordning som gällt i föreningen sedan bildandet. Suppleanter väljs för ett år i taget.

11 §

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordförande, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när endast tre ledamöter är närvarande. Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

12 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen vald fristående förvaltningsorganisation.

13 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firma-tecknare inte avhända föreningens fasta egendom eller tomträtt, ej heller riva eller bygga om sådan egendom.

14 §

Det åligger styrelsen:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets slut (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att senast 15 mars varje år överlämna till revisorerna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

15 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses två revisorer och en suppleant för granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper.

Revisorer och suppleant väljs för ett år i taget.

16 §

Revisorema skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast 31 mars varje år.

Om revisorererna i sin berättelse har riktat anmärkning mot styrelsen, skall styrelsen avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma. Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelse samt i förekommande fall styrelsens förklaring skall vara tillgänglig för medlemmarna minst en vecka före ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämma

17 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året 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 minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

18 §

Medlem som önskar få ett eller fler ärenden behandlade på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast två veckor före stämmans avhållande.

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Dagordningens godkännande
3. Val av ordförande för stämman
4. Val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän
6. Fastställande av röstlängd
7. Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorerernas berättelse och styrelsens ev förklaring
10. Fastställande av resultat -och balansräkning
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om resultatdisposition
13. Arvoden åt styrelsen och revisorema
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning inför nästa ordinarie föreningsstämma
17. Andra ärenden som i kallelsen blivit avgivna (motioner)
18. Stämmans avslutande

yg

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkterna 1 - 7 endast förekomma ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen.

20 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgifter om förekommande ärenden och utfärdas till samtliga medlemmar genom anslag eller utdelning senast fyra veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag eller föreningsbrev.

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som 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 förete skriftlig, dagtecknad fullmakt.

Ingén får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Övergång av bostadsrätt

22 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antas till medlem i föreningen.

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

23 §

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom/henne som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens maka/e eller närstående eller annan som varaktigt sammanbodde med henne/honom får inträde i föreningen inte vägras honom/henne.

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

24 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskiftet 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 anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

25 §

Har den till vilken bostadsrätt överlåts inte antagits som medlem, är överlåtelsen ogiltig. Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning. Den till vilken bostadsrätt övergått är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare.

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 köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätten

27 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast två år från upplåtelsen. Avsägelsen skall göras skriftligen till 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.

Föreningens och bostadsrättshavarens skyldigheter och rättigheter

28 §

A) Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens innerfönster och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar för målning av radiatorer, vattenledningar och andra anordningar för vatten, avlopp, värme, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand och vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget

Y. G.

vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom/henne eller av annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brutit i den omsorg och tillsyn som han/hon borde ha iakttagit. Fjärde stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

B) Föreningen svarar för underhåll och reparationer av fastigheten i övrigt och dess gemensamma utrymmen.

Föreningen svarar också för annat underhåll än målning av anordningar för lägenhetens värme, elektricitet och vatten vilka föreningen försett lägenheten med inklusive stam- och grenledningar för avlopp inom lägenheten.

Styrelsen kan för särskilt fall besluta om föreningens bestridande av 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 att bostadsrättshavaren inte brutit i omvårdnad.

Styrelsen kan också besluta om föreningens bestridande av kostnader för underhåll och mindre reparationer som över en längre tidsperiod kan antas drabba alla bostadsrättshavare lika.

29 §

Bostadsrättshavaren får sedan lägenheten tillträts företa förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att det inte medför men för föreningen eller annan medlem.

30 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han/hon använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han/hon skall rätta sig efter de särskilda bestämmelser (ordningsföreskrifter) som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av dem han/hon svarar för enligt 28 § A), fjärde stycket.

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

31 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

32 §

Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fråga om upplåtelse som sker i enlighet med bostadsrättslagen.

33 §

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.

34 §

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

Bostadsrättens och medlemskapets upphörande

35 §

Nyttjanderätten till en lägenheten 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 grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 33 och 34 §§,
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan dröjsmål underätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i lägenheten,
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 § skall iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och han/hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom/henne åvilande 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 liknande verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Y. 2

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

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

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

I föreningens rätt att enligt 35 § säga upp bostadsrättshavare gäller de inskränkningar som anges i bostadsrättslagen.

Uppsägs bostadsrättshavare till avflyttning enligt 35 § första stycket punkterna 1 eller 4 - 6 är han/hon skyldig att genast avflytta om inte annat följer av bostadsrättslagen. Uppsägs bostadsrättshavaren av annan i 35 § angiven orsak, får han/hon bo kvar 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/henne att avflytta tidigare.

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ifall som avses i 35 §, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte 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 bostadsrättshavaren.

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaningen får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

36 §

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

37 §

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar Bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.