

**Stadgar
för
Brf. Hjorten nr 9**

Innehåll:

Föreningens firma och ändamål.....	§ 1-3
Medlemskap.....	§ 4-5
Räkenskapsår.....	§ 6
Avgifter, avsättningar.....	§ 7-8
Styrelse och revisorer.....	§ 9-15
Föreningsstämma.....	§ 16-20
Upplåtelse och övergång av bostadsrätt.....	§ 21-26
Avsägelse av bostadsrätt.....	§ 27
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter...§	28-34
Förverkande av bostadsrätt.....	§ 35
Övriga bestämmelser.....	§ 36-38

STADGAR

§1

Föreningens firma och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Hjorten nr 9.

§2

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid och därigenom främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Bostadsrättsföreningen registreras hos Patent- och registreringsverket i Sundsvall.

§3

Styrelsen skall ha sitt säte i Uppsala kommun.

§4

Medlemskap

Fråga om antagande av medlem avgöres av styrelsen om annat ej följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen.

Inträde i föreningen skall beviljas den eller dem som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen.

Vid överlåtelse kan även inträde beviljas den eller dem som övertar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt i föreningens hus.

§5

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt.

§6

Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december.

§7

Avgifter

För lägenheten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Två andelstal för varje bostadsrättslägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av andelstal skall alltid beslutas av föreningsstämma.

Ett andelstal (avseende kapitaldel) fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående kapitaldel. Med kapitaldel avses räntekostnader, vilka belöper på lån som vid tidpunkten för fastställande av andelstal, tagits upp för finansiering av föreningens fastighet. Andelstalet för kapitaldelen fastställs av relationen mellan varje bostadsrätts andel i förhållande till totala andelstalet.

Förändring av andelstalet för kapitaldelen sker genom ökat insatskapital. Erläggande av ökat insatskapital vid annat tillfälle än vid upplåtelsen sker 1 gång per år. Datum beslutas av styrelsen. Ökat insatskapital kan högst erläggas med bostadsrättens andel av föreningens lån.

Ett annat andelstal (avseende driftsdel) fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften övriga kostnader, avskrivningar samt avsättningar till fonder, minskat med övriga intäkter inklusive räntestöd och ränteintäkter. Andelstalet för driftsdelen fastställs av relationen mellan varje bostadsrätts andel i förhållande till totala andelstalet.

Räntekostnader för nyupptagna lån som ej berörts av fastställande av andelstal för kapitaldelen, fördelas enligt andelstal för driftsdelen.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så ock för de i §8 angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas insatser och erlägges på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller el erläggs efter förbrukning eller yta. Styrelsen kan besluta att ersättning för fastighetsskatt och fastighetsavgift, kabel-tv, telefoni, och bredband erläggs per lägenhet.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar eller av icke medlemmar, såsom hyra av p-plats, garage, lokal, eller extra förråd, bestämmes särskilda avgifter av styrelsen.

Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan efter beslut av styrelsen uttas med högst 2,5 % respektive 1% av då gällande basbelopp.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavaren eller annan medlem.

§8

Avsättningar och användning av årsvinst

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast fr o m det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Till dispositionsfond skall avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

§9

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter, samt minst en och högst tre suppleanter. Samtliga väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits eller att ett visst antal ledamöter och suppleanter kan väljas på en period av två år på ordinarie stämma intill andra årets ordinarie stämma hållits.

§ 10

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför, när vid sammanträdet de närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

Vid övriga närvarofall gäller beslut av den mening som flesta röstande förenar sig, och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden.

§ 11

Föreningens finna tecknas av styrelsen i dess helhet eller av två styrelseledamöter i förening.

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 utsedd förvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Förvaltaren skall ej vara ordförande i styrelsen.

§ 13

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock rätt att inteckna och belåna sådan egendom utan föreningsstämmans hörande.

§ 14

Styrelsen åligger:

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 utgång (balansräkning),

att

upprätta budget och fastställa årsavgift för det kommande räkenskapsåret,

att

minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, ombesöja besiktning av föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att

minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorns berättelse skall framläggas, till revisorn lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt,

att

senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna en kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 15

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses en revisor jämte suppleant av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorn åligger:

att

verkställa årsrevision av föreningens räkenskaper och förvaltning enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämma,

att

därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar,

att

avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkning, tillstyrka eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter, samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkning,

att

årsrevisionen skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast två veckor före ordinarie årsstämma.

§ 16

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålles då styrelsen finner skäl för detta och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorn eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter samt ske skriftligen till samtliga medlemmar under den adress som uppgivits till föreningen.

Kallelse till stämma skall ange de ärenden, som skall förekomma på stämman. Anslagen skall uppsättas och de skriftliga kallelserna avsändas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie stämma, samt tidigast fyra veckor och senast en vecka före extra stämma.

§ 17

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen i god tid, dock senast fyra veckor före ordinarie stämma.

§ 18

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

a)

Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd.

b)

Val av ordförande vid stämman.

c)

Val av justeringsmän.

d)

Fråga om kallelse till stämman behörig en skett.

e)

Föredragning av styrelsens årsredovisning.

f)

Föredragning av revisionsberättelse.

Fastställande av resultaträkning och balansräkning.

h)

Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.

i)

Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.

j)

Fråga om arvoden och ersättningar till ledamöter, suppleanter och revisor.

k)

Fråga om antal styrelseledamöter och suppleanter.

l)

Val av styrelseledamöter och suppleanter.

m)

Val av revisor och suppleant.

n)

Fråga om tillsättande av valberedning.

o)

Beslut om ökat insatskapital från bostadsrättshavare enligt anmälan

p)

Förslag om när nästa års föreningsstämma skall hållas.

q)

Övriga i stadgeenlig ordning anmälda ärenden.

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

§ 19

Vid stämma skall protokoll senast inom två veckor från stämman vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Kopia av stämmoprotokollet skall anslås och utsändas till medlemmarna.

§ 20

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem, som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara

antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

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

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad påkallas sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträdes av ordföranden.

De frågor - bland andra fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 15-24 § bostadsrättslagen.

§21

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed insats och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt, upplåtelseavgift, skall uttagas, anges även denna avgift.

§ 22

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätt endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingår i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, 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 som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka får inträde i föreningen ej vägras maken eller maken. Detsamma gäller om bostadsrätt övergått till person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren, eller bostadsrättshavarens förälder, barn eller syskon.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar.

§ 24

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej 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 innehavarens räkning.

§ 25

Överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall ske skriftligen samt undertecknas av överlåtare och förvärvare. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande gäller vid byte eller gåva.

Bestyrkt kopia av avtalet, utvisande att överlåtelse skett, skall inom en månad från överlåtelsedaen insändas till föreningen tillsanimans med ansökan om medlemskap i föreningen för förvärvaren.

Föreningen skall därefter bekräfta till överlåtare och förvärvare dels om överlåtaren avförts som bostadsrättshavare och medlem i föreningen, del som förvärvaren inskrivits som ny bostadsrättshavare och medlem i föreningen, dels ock att noteringar härom gjorts i medlems- och lägenhetsförteckningen.

§ 26

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

Styrelsen äger meddela undantag från bestämmelsen i föregående stycke.

§ 27

Avsägelse av bostadsrätt

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Vid avsägelse av bostadsrätten är föreningen inte skyldig att till bostadsrättshavaren återbetala insats eller andra av bostadsrättshavarens erlagda avgifter.

§ 28

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick samt underhålla disponibla förrådsutrymmen. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens:

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.

- inredning och utrustning såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; svagströmsanläggningar; i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning; i fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast för om lägenhetens undercentral (proppskåp).

- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har 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.

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

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparation, underhåll, installationer m m.

§ 29

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga någon väsentlig förändring i lägenheten.

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

Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl a alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

§30

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastighet i övrigt. Bostadsrättshavaren skall härvid rätta sig efter de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda gäller honom själv, enligt § 28, även gäller dem för vilka han ansvarar.

Gods som veterligt är, eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenheten.

§31

Bostadsrättsföreningen eller dess representanter har rätt att få tillträde till lägenhet, när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra underhållsarbeten. Föreningen eller dess representanter äger därvid rätt att bereda sig tillträde till lägenheten med användande av reservnyckel, dock skall den besökande ha bostadsrättshavarens medgivande innan tillträdet.

§ 32

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet. Det åligger bostadsrättshavaren att vid sådan upplåtelse tillse att den som nyttjar lägenheten blir informerad om gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser. Bostadsrättshavaren svarar gentemot föreningen för sådan person, till vilken denne upplåtit lägenheten i andra hand. Bostadsrättshavaren har själv att tillse att myndigheter i form av hyresnämnd samt långgivare underrättas.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke får bostadsrättshavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, upplåta lägenheten i dess helhet 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 till att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 33

Bostadsrättshavaren får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§ 34

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

§35

Förverkande av bostadsrätt

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tilltratts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning

1 om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver en vecka efter förfallodagar, eller dröjer med betalning av insats eller upplåtelseavgift mer än två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att betala,

2 om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3 om lägenheten används i strid med 7 kap 6 eller 8 § bostadsrättslagen,

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 bidrager till att ohyran sprids i fastigheten,

5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 7 kap 9 § bostadsrättslagen skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den

tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,

6 om i strid med 7 kap 13 § bostadsrättslagen tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,

7 om bostadsrättshavaren åsidosätter skyldighet, som går utöver, hans åligganden enligt bostadsrättslagen 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 2-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

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

§36

Övriga bestämmelser

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till de insatser, som bostadsrättshavarna inbetalt.

§37

Styrelsen äger teckna borgen för lån, som medlem kan komma att upptaga för förvärv av bostadsrätt och därvid jämväl ställa pantbrev i föreningens fasta egendom som säkerhet för sådan borgensförbindelse eller sådant lån. Medlemmen skall i sådant fall pantsätta bostadsrätten till föreningen.

§38

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (SFS 1991:614), lagen om ekonomiska föreningar (SFS 1987:667), och i övrig tillämplig lag.

Att ovanstående stadgar blivit antagna på föreningsstämma den 12 maj 2008 av föreningens medlemmar intygar undertecknande styrelseledamöter.

Daniel Svensson



Tomas von Zweigbergk

