

ANKOM
BJELLEFORS-GRUPPEN
97 -02- 17

STADGAR FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

RINGEN

**Stadgar för
Bostadsrättsföreningen Ringen, Uppsala.**

A. Allmänna bestämmelser

§ 1

Föreningen, vars firma är brf Ringen, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att äga och förvalta bostadshus i kv Håkan, fastighetsbeteckning Fålhagen 6:5, Uppsala och att inom egendomen åt medlemmar upplåta genheter eller lokal 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 föreningens ekonomiska plan, allmän lag och 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

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 för den som förvärvat bostadsrätt eller andel i bostadsrätt behandlas enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 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.

Som medlem kan endast den antas som gör sannolikt att han i anslutning till förvärvet och därefter kommer att använda lägenheten för det ändamål som finns angivet i upplåtelsekontrakt eller vid övergång av bostadsrätt i överlåtelseavtal.

C Avgifter och fonder

§ 6

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

Grundavgiften skall för alla lägenheter stå i samma proportion till lägenhetens relativa andelsvärde, beräknat vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Med grundavgift och anskaffningskostnad avses i fortsättningen det belopp som framgår av den ekonomiska planen.

§ 7

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättshavare till föreningen betala årsavgift i förskott fördelade på kvartal för bostadslägenhet och lokal.

Årsavgifterna fastslås av ordinarie föreningsstämma och skall bestrida löpande utgifter såsom räntor, amorteringar, fastighetens drift och avsättning till fonder m m som inte täckes i annan form.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än insatserna bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Styrelsen fastställer avgifter och hyror för bilplatser, tvättstuga och andra utrymmen.

§ 8

Till täckande av oförutsedda utgifter kan bostadsrättshavaren, efter beslut av föreningsstämma, avfordras särskilt tillskott, som skall beräknas efter lägenhetens andelsvärde. Särskilt tillskott får ej för något räkenskapsår överstiga 6% av andelsvärdet eller avfordras bostadsrättshavare tidigare än tre månader från det beslut om tillskott fattades.

§ 9

Utöver i §§ 6-8 omnämnda avgifter får avgift till föreningen ej avkrävas föreningsmedlem.

§ 10

Inom föreningen skall följande fonder bildas:

- a. yttre reparationsfond
- b. reservfond

Reparationsfonden är avsedd att möta omkostnaderna för sådana

större föreningen åliggande reparationer, som ej lämpligen kan bestridas ur årsavgifterna eller andra löpande inkomster. Av årsavgifterna skall minst ett belopp motsvarande 6% (135.000 kr.) av samtliga andelsvärdens årligen avsätts till denna fond.

Reservfonden bildas genom årlig avsättning av minst 10% av årsvinsten. Sådan avsättning skall ske, intill dess reservfonden uppgår till minst ett belopp som motsvarar 4% (90.000 kr.) av samtliga andelsvärdens. Nedgår reservfonden under detta belopp skall stadgad avsättning till densamma åter vidtaga och fortsättas, tills fonden uppgår till nämnda belopp.

D Styrelse och revisorer

§ 11

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Föreningens angelägenheter handhas av en bland föreningens medlemmar utsedd styrelse bestående av 3 personer, vilka väljs på ordinarie föreningsstämma för en tid av 2 år. Vid samma tidpunkt utses två styrelse-suppleanter för en tid av 2 år. Styrelseledamöterna, som kan återväljas, avgår växelvis 2 respektive 1 vartannat år. Styrelsesuppleanterna avgår växelvis. Första gång val sker, bestäms turen för avgång genom lottnings.

Styrelsen är beslutförför när tre ledamöter eller suppleanter är närvarande. Beslut fattas genom enkel majoritet. Vid lika antal röster beslutas enligt det förslag som ordföranden företräder.

Styrelsen utser inom sig ordförande och sekreterare. Stämman kan dock välja att utse ordförande.

Styrelsen äger rätt att emellan sig fördela göromålen såsom de anse lämpligt och svarar en för alla och alla för en för

omhändertagna medel.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av 2 styrelseledamöter i förening eller av 1 styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen utsett.

Styrelsen skall fastställa beloppen för medlemsavgifter, bilplatser, hyror och övriga avgifter samt upprätta förslag till inkomst- och utgiftsstat för löpande verksamhetsår samt bestämma den ordning vari avgifter till föreningen skall erläggas.

Styrelsen skall förvalta föreningens fastigheter genom en av styrelsen utsedd vice värd, vilken ej själv behöver vara ledamot eller suppleant i styrelsen eller medlem i föreningen.

Styrelsen får ej utan föreningsstämmans medgivande försälja, riva, bygga om eller inteckna föreningens fasta egendom. Givet bemyndigande gäller ej mer än 2 år.

Föreningens räkenskaper skall avslutas för kalenderår.

Före februari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, vinst- och förlusträkning samt balansräkning. Styrelsen är skyldig att minst 14 dagar före ordinarie föreningsstämma ha för medlemmarna tillgänglig årsberättelse, vinst och förlusträkning samt balansräkning plus förslag till inkomst och utgiftsstat för det löpande året.

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

12

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skall granskas av två på föreningsstämman valda revisorer, utsedda för en tid av 1 år. På samma sätt och för samma tid utses en revisorssuppleant.

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

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

Dessutom bör den ene av revisorerna minst en gång i kvartalet granska föreningens kassa jämte tillhörande verifikationer.

Årsrevision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast inom 3 veckor efter det styrelsen till revisorerna avlämnat årsredovisning. Har revisorerna i sin berättelse riktat anmärkning mot styrelsen, skall denna avge skriftlig förklaring till stämman.

E Föreningsstämma

§ 13

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före mars månads utgång.

Extra stämma hålles, då styrelsen finner att omständigheterna föranleder detta. Extra stämma kan även utlysas av styrelsen då revisorerna eller minst 1/10 av de röstberättigade medlemmarna lämnat in skriftlig begäran med angivande av ärende, som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall ange vilka ärenden som skall förekomma på stämman och vara medlemmarna tillhanda senast 14 dagar före stämman och lämnas, liksom andra meddelanden till medlemmarna i respektive brevlåda.

§ 14

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst 7 dagar före stämmans hållande.

§ 15

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma:

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
2. Val av mötesordförande
3. Val av sekreterare
4. Val av två justeringsmän.
5. Fastställande av dagordning.
6. Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna.
7. Styrelsens förvaltningsberättelse
8. Fastställande av resultat- och balansräkning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
11. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
12. Fråga om arvoden för det löpande året.
13. Fastställande av inkomst- och utgiftsstat för det löpande året.

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.

15. Fråga om stämman skall välja ordförande enligt § 11 stycke 4 och i förekommande fall förrätta val av ordförande.

16. Val av 2 revisorer och 1 revisorssuppleant.

17. Val av valberedning.

18. Andra, i stadgeenlig ordning, inkomna ärenden.

På extra föreningsstämma skall förutom punkterna 1 till 6 ovan förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 16

Protokoll fört på föreningsstämma skall senast 10 dagar efter stämman vara tillgängligt hos styrelsen.

§ 17

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 befullmäktigat ombud. Person som tillhör bostadsrättshavarens familjehushåll får företräda denna som ombud. Ingen får vara ombud för mer än 1 medlem.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där inte närvarande röstberättigad medlem påkallat sluten omröstning. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning.

F Ändring av stadgar

§ 18

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - då särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, tas bl a upp i lagen den 30 maj 1991 om bostadsrättsföreningar:

"Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på 2 på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks eller att förbehåll införs, är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet."

§ 19

Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän registrering har skett.

G Om bostadsrätt

§ 20

Bostadsrätt får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Har bostadsrätt efter överlåtelse eller på annat sätt övergått till ny innehavare får denne ej utöva bostadsrätten med mindre han är eller antages till medlem i föreningen. Särskilda föreskrifter gällande sterbhus finns i lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 21

Överlåtelse av bostadsrätt skall vara skriftlig och försedd med överlåtarens egenhändiga, bevitnade namnteckning.

§ 22

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

§ 23

För alla bostadsrättshavare skall bostadsrättsbevis utfärdas.

§ 24

Bostadsrättshavare får ej utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring av lägenheten. Bostadsrättshavare är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt att därvid ställa sig till efter rättelse de särskilda ordningsföreskrifter som föreningen meddelar.

Bostadsrättshavare får ej vägra föreningen tillträde till lägenheten, när sådant erfordras för nödig tillsyn eller för utförande av arbete, som påkallas.

Föreningen skall därvid iakttaga att lägenhetens innehavare försorsakas minsta möjliga olägenhet.

10

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick.

Föreningen svarar för reparationer på de stamledningar för avlopp, för lägenhetens förseende med värme, gas elektricitet och vatten med vilka lägenheten försetts; så även för reparationer i anledning av brand- och vattenledningsskada, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande

Till lägenhetens inre, för vilken bostadsrättshavaren svarar för reparationerna, räknas såväl rummens väggar, golv och tak som eldstäder, elektriska ledningar intill mätare, gas-, vatten- och avloppsledningar till den del de finns inom lägenheten, ringledning, klosetter, glas och bågar till lägenhetens ytter- och innanfönster. Föreningen svarar dock för målningen av ytersidorna på ytterdörrar och ytterfönster.

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

H Andrahandsupplåtelse

§ 26

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenhet i dess helhet utom i fall som avses i andra stycket

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Hårtill krävs styrelsens godkännande eller, om detta vägras, hyresnämndens tillstånd. Styrelsen får endast lämna tillstånd om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl. Styrelsens godkännande kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

I Bostadsrättens och medlemsskapets upphörande

§ 27

Underlåter bostadsrättshavare att i tid fullgöra inbetalning av grundavgift, som förfaller till betalning före det tillträde av lägenheten får ske, äger styrelsen, om rättelse ej sker inom en månad efter anmaning och ej heller med styrelsens medgivande tillträde ägt rum förklara avtalet om upplåtelse hävt. Anmaningen sker genom rekommenderat brev. Då avtal hävts, kan inbetalat belopp ej återfordras och föreningen äger rätt till skadestånd i den mån föreningen lidit skada, som ej ersatts genom inbetalat belopp.

§ 28

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. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen. Sker avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning det kvartalsskifte som inträffar närmast efter 3 månader från avsägelsen.

§ 29

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift, årsavgift, upplåtelseavgift eller särskilt tillskott utöver 2 veckor från det föreningen efter förfallodagen genom rekommenderat brev anmodat honom fullgöra sin betalningsskyldighet,

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

3. om lägenheten nyttjas till annat ändamål än det, vartill den

är avsedd och detta kan anses vara till skada för föreningen eller någon av dess medlemmar,

4. om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt p 24 andra stycket, skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,

5. om i strid med § 24 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt

6. 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 förhållanden som avses i punkterna 2 - 6 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsägningen ska ske skriftligt eller med vittnen. Hur bostadsrätt, sedan bostadsrättshavaren skilts från lägenheten, ska försäljas finns reglerat i bostadsrättslagen. Då bostadsrätt efter uppsägning försålls äger föreningen utesluta före bostadsrättshavaren ur föreningen

J Särskilda bestämmelser

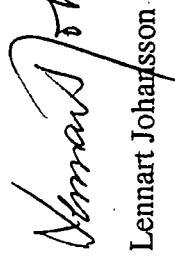
§ 30

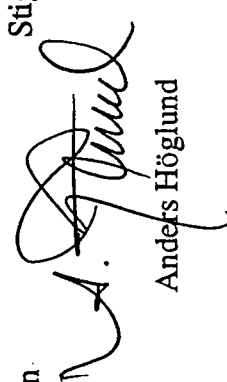
Twister mellan föreningen och styrelsen, styrelseledamot eller föreningsmedlem ska, om de inte gäller fråga om nyttjanderätts förverkan, hänskjutas till avgörande av skiljemän enligt lagen om skiljedom.

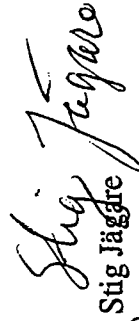
Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till grundavgifterna.

I allt, som ej stadgats ovan, gäller lagen den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar och lagen den 30 maj 1991 om bostadsrättsföreningar.

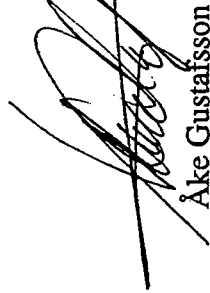
Uppsala den 25 september 1995


Lennart Johansson


Anders Höglund


Stig Jägare

Stig Jägare


Åke Gustafsson

Åke Gustafsson


Wille Sannegård

Wille Sannegård

ORDNINGSFÖRESKRIFTER FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RINGEN.

Utöver vad stadgarna föreskriver, åligger det föreningens medlemmar:

1. att förutom egen lägenhet även vårda och akta föreningens gemensamma egendom i övrigt,
2. att inte inom lägenhet bedriva verksamhet eller utföra något, som kan vara störande för övriga medlemmar,
3. att inte utan styrelsens medgivande sätta upp skyltar, anslag eller liknande på husets ytterväggar, förstugor och trappuppgångar,
4. att vid besök i källare och vindar se till att det elektriska ljuset släcks när man lämnar det.
OBS! Det är förbjudet att använda levande ljus och att röka på vindar eller i källare
Tobaksrökning är också förbjudet i trappuppgångarna och förstugorna.
5. att, om lägenhetsinnehavare har husdjur, se till att dessa inte smutsar ner eller på annat sätt är störande.
6. att inte lämna ytterportar, vinds- och källardörrar olåsta, samt att hålla trapp- och källarfönster stängda.
7. att förvara cyklar, barnvagnar etc på därför avsedda platser.
8. att noga rengöra tvättstuga, tork- och mangelrum efter användandet. För övrigt hänvisas till anslag på dörrar till tvättutrymmena.
9. att vid användande av föreningens sopnedkast följa de föreskrifter som finns. Skräp o dyl, som inte kan läggas i

sopnedkassen får inte förvaras i de gemensamma utrymmena eller på gården.

10. ~~att~~ iakta sparsamhet med vatten, särskilt varmvatten. Lämna aldrig kranar öppna för disk, tvätt o dyl.

11. ~~att~~ inte, under den kalla årstiden, stänga av värmeelement eller lämna fönster öppna i rum, där vattenledningsrör finns. Risk för söndersprängning p g a frysning kan uppkomma.

12. ~~att~~ se till att avlopp i kök och badrum inte blir tilltäppta, samt omedelbart åtgärda fel på avlopp, tappkranar och klosetter i lägenheten,

13. ~~att~~ inte tappa upp vatten i badkar mellan kl 22.30 och 06.30,

14. ~~att~~ endast hänga tvätt och piska mattor o dyl på av styrelsen bestämda tider och platser,

15. ~~att~~ inte utöva sång och musik efter kl 22.00. Undantag får, efter överenskommelse med närboende, göras vid speciella, enstaka tillfällen,

16. ~~att~~, om radio, TV eller dyligt användes efter kl 22.00, dämpa ljudet så att närboende inte störs,

17. ~~att~~ inte sätta upp andra markiser och balkongskärmar än sådana, som godkänns av styrelsen,

18. ~~att~~ endast efter styrelsens medgivande sätta upp radio- och parabolantenner

19. ~~att~~ omedelbart anmäla till vice värden eller styrelsen om ohyra skulle visa sig i lägenheten,

20. ~~att~~ underkasta sig de ev ändringar och tillägg till dessa ordningsföreskrifter, som styrelsen efter föreningens hörande kan komma att vidta,

21. ~~att~~ om moped förvaras i cykelförvaringsrum, ägaren använder särskilt uppsamlingskärl för olja om läckage skulle uppstå.

Dessa ordningsföreskrifter antogs av föreningens medlemmar på föreningsstämma den 25 oktober 1995.