

773200-027.3

1.

§ 1.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Rudsborg.

§ 2.

Föreningen skall hava till ändamål att uppföra, besitta och förvalta bostadshus i Karlstad samt att i föreningens tillhöriga hus åt sina medlemmar eller vissa bland dem upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Den rätt inom föreningen, som på grund av sådan upplåtelse tillkommer medlem, benämnes bostadsrätt och medlem, som innehar bostadsrätt, benämnes bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 3.

Styrelsen skall hava sitt säte i Karlstad.

§ 4.

Ansökan om medlemskap i föreningen ingives skriftligen till och prövas av styrelsen.

Den till vilken bostadsrätt övergått på grund av giftorätt eller arv, får ej förvägras inträde såsom medlem. Medlemskap får ej heller förvägras, där bostadsrätt på grund av testamente övergått till testamentsgivarens maka, skyldeman inom arvsledningarna, adoptivbarn eller adoptant.

I andra fall än som i stycket 2 sägs får den, som är försatt i konkurs, icke antagas till medlem i föreningen. Har bostadsrätt överlåtits till någon, som ej är medlem, eller övergått till annan än den, som enligt bestämmelserna i 2 stycket är berättigad till medlemskap, får inträde i föreningen icke vägras honom, såvida han skäligen bör tagas för god såsom medlem och hinder icke möter på grund av stadgandet i 3 stycket.

§ 5.

Medlem, som ej är bostadsrättshavare, kan efter beslut af föreningssammanträde uteslutas, om han förfar bedrägligt mot föreningen eller eljest företager handling, som skadar dess intressen.

Avgifter.

§ 6.

Någon inträdesavgift skall ej erläggas. Y-5 1

§ 7.

Grundavgift för bostadsrätt skall beräknas efter lägenhets andelsvärde. Med andelsvärde förstås det belopp, vartill lägenheternas värde uppskattas i förhållande till värdet å alla lägenheterna i föreningens hus. Y-5 2

§ 8.

Föreningen må besluta, att ersättning för rätten att teckna bostadsrätt skall erläggas till föreningen. Y-5 3

§ 9.

För bostadsrätten skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter, såsom räntor och amorteringar å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll och uppvärmning samt för vatten, elektrisk kraft, renhållning m.m., så ock avsättning till de i §§ 12 och 13 omförmälda reparations- och reservfonderna. Årsavgifter, utan vad den avser ersättning för värme och varmvatten, skall beräknas efter lägenhetens andelsvärde. Ersättning för värme och varmvatten beräknas, beträffande bostadslägenhet, efter lägenhets kvadratinnehåll. Y-5 4

§ 10.

Till täckande av opåräknade utgifter må bostadsrättshavare efter beslut å föreningsammansträde avfordras särskilt tillskott, som skall beräknas efter lägenhets andelsvärde. Särskilt tillskott får icke för något räkenskapsår överstiga 4 % av andelsvärdet eller avfordras bostadsrättshavare tidigare än 3 månader från det beslutet om tillskottet fattades. Y-5 5

§ 11.

Utöver de i §§ 6 - 10 omförmälda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem. Intill dess föreningen av Kungl. Bostadsstyrelsen beviljade lån blivit till fullo guldna, få av medlemmarna icke uttagas högre avgifter eller vid uthyrning av lägenhet högre hyra än Y-5 6

Bostadsstyrelsen medgivit.

§ 12.

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

- a) fond för yttre reparationer.
- b) fond för inre reparationer.
- c) reservfond *och d) dispositionsfond.*

Fonden för yttre reparationer bildas genom årlig uttaxering å bostadsrättshavarna av minst 0,2 % av lägenheternas totala andelsvärde, till dess fonden uppgår till 5 % av samma andelsvärde. Nedgår fonden under detta belopp skall stadgad avsättning till densamma åter vidtaga och fortsättas, tills fonden uppgår till nämnda procent av andelsvärdet.

Fonden för inre reparationer bildas genom årligt uttaxering. Till dess bostadsrättshavarens andel i fonden uppgår till 5 % å hans lägenhets andelsvärde skall årligen av honom uttaxeras minst 0,3 % av samma andelsvärde. I övrigt förfäres på sätt i föregående stycke sista punkten sagts. Fonden, som för varje bostadsrättshavare föres i särskilt konto, äges av bostadsrättshavaren personligen till den del, som utvisas av kontot. För bestridande av kostnader för reparationer eller desinfektioner inom bostadsrättshavarens lägenhet, i den mån dessa av styrelsen påyrkats eller godkännas såsom behövlige, får bostadsrättshavaren av fonden lyfta erforderligt belopp. Sedan bostadsrätt övergått till annan eller nyttjanderätt till lägenhet förverkats enligt 30 § äger bostadsrättshavaren, sedan styrelsen av hans andel använt erforderligt belopp till behövlige reparationer, lyfta återstoden.

och dispositionsfonden
Reservfonden bildas på sätt i § 13 omförmäles.

§ 13.

Till reservfonden skall årligen uttaxeras 0,1 % av samtliga lägenheternas andelsvärde. Därjämte skall till reservfonden avsättas 5 % av den årsvinst, som efter avdrag för vad som åtgår till täckande av möjligen förefintlig förlust från föregående år, kan uppkomma å föreningens verksamhet. *Återstående vinstdel ska överföras till dispositionsfonden.*

Styrelse och revisorer.

§ 14.

Föreningens angelägenheter handhaves av en styrelse, bestående av 3 ledamöter jämte 2 suppleanter, av vilka 2 ledamöter och 1 suppleant årligen väljes å ordinarie föreningssammanträde för tiden intill nästa sådant sammanträde, samt en ledamot och en suppleant utses av Karlstads Stad för samma tid som de i föreningssammanträde utsedda. Styrelsen är beslutför, då minst två av föreningens ledamöter jämte den av staden utsedde ledamoten är närvarande. Styrelsen utser inom sig ordförande och vice ordförande. Föreningens firma tecknas av styrelsen såsom sådan eller av två styrelseledamöter i förening eller en av styrelseledamöterna i förening med annan person, som styrelsen därtill utsett.

§ 15.

Styrelsen ävensom firmatecknare äga att själva eller genom ombud ej mindre i förhållande till tredje man handla å föreningens vägnar än även inför domstolar och andra myndigheter företräda föreningen.

Å styrelsen ankommer att till beloppen fastställa grundavgift och årsavgifter samt ersättning för teckningsrätt, ävensom att bestämma den ordning, vari beloppen skola erläggas.

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

Styrelsen äger ej utan föreningssammanträdes bemyndigande försälja, nedriva, ombygga eller belåna (inteckna) föreningens fasta egendom. Givet bemyndigande gäller icke utöver två år.

Styrelsen ansvarar för att handelsböckerna för föreningen föras i enlighet med bokföringslagen den 31 maj 1929.

Föreningens räkenskaper skola avslutas för kalenderår.

Före januari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, vinst- och förlusträkning samt balansräkning.

Styrelsen skall en gång varje år innan förvaltningsberättelsen avgivits besiktiga föreningens fastigheter och andra tillgångar

Ersättning till styrelseledamot och anställd må ej utgå med större belopp än vad som kan anses utgöra skälig ersättning för utfört arbete.

§ 16.

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skola granskas av två revisorer, av vilka en utses av Karlstads stad och en väljes å ordinarie föreningssammanträde för tiden intill nästa sådant sammanträde.

På samma föreningssammanträde väljes för samma tid en revisorsuppleant. Karlstads stad äger utse en suppleant för den av kommunen utsedde revisorn.

Det åligger revisorerna att en gång om året före ordinarie föreningssammanträde verkställa fullständig revision av föreningens räkenskaper samt att dessutom minst en gång i kvartalet granska föreningens kassa och inneliggande värdehandlingar ävensom att deltaga i styrelsens i § 13 omnämnda besiktning.

Det åligger vidare revisorerna att jämväl tillse, att styrelsens beslut icke strider mot statlig länemyndighets föreskrifter eller mot föreningens mot sådan myndighet gjorda åtaganden.

Föreningssammanträden.

§ 17.

Ordinarie föreningssammanträden skall hållas en gång om året före april månads utgång.

Extra sammanträde hålles då styrelsen finner omständigheterna därtill föranleda och skall av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av föreningens röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen inlämnar skriftlig anhållan med angivande av ärendet, som önskas å sammanträdet behandlat. Kallelse till föreningssammanträde och andra meddelanden skola ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till sammanträde skall angiva de ärenden, som skola förekomma på sammanträdet. Medlem, som icke bor i fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller elsjest för styrelsen känd adress. Anslagen skola vara uppsatta och de skriftliga kallelserna för befordran avlämnade till posten senast 8 dagar före sammanträdet.

§ 18.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningssammanträde, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst ~~14~~ 21 dagar före sammanträdets hållande.

§ 19.

På ordinarie föreningssammanträde skola förekomma följande ärende:

- a) upprättande av förteckning över närvarande medlemmar;
- b) val av ordförande och sekreterare;
- c) val av justeringsmän;
- d) fråga om kallelse till sammanträdet behörigen skett;
- e) styrelsens förvaltningsberättelse;
- f) revisorernas berättelse;
- g) fastställande av balansräkning;
- h) fråga om ansvarsfrihet för styrelsen;
- i) fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust;
- j) fråga om arvode för löpande året;
- k) fastställande av inkomst- och utgiftsstat;
- l) val av styrelseledamöter och suppleanter;
- m) val av revisorer och suppleanter;
- n) andra ärenden, som blivit i kallelsen till sammanträdet angivna;

På extra föreningssammanträden skola förekomma endast de ärenden, för vilka sammanträdet utlysts och vilka angivits i kallelsen till detsamma.

Intill dess ordföranden blivit utsedd föres ordet av styrelsens ordförande (eller vice ordförande) eller, vid förfall för dem av den till levnadsåren äldste bland de närvarande styrelseledamöterna eller suppleanterna.

§ 20.

Sedan bostadsrätt upplåtits åt minst fem medlemmar, skola i fråga om fattande av föreningsbeslut allenast bostadsrätts-havare vara att anse såsom medlemmar; dock ej då fråga är om beslut, varigenom inskränkning sker i de medlemmars rätt, vilka ej äro bostadsrättshavare.

Den, som häftar för oguldna avgifter, äger ej rösträtt.

Varje röstberättigad äger en röst.

7
Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Bolag, förening eller annan juridisk person har att utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud.

I övrigt får endast den, som själv är medlem, på grund av fullmakt utöva rösträtt för annan.

Omröstning vid föreningsammansamtråde sker öppet, där ej närvarande röstberättigad påkallar slutna omröstning.

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

De fall, bland andra fråga om ändring av dessa stadgar, då särskild röstövervikt ^{erfordras} för giltighet av beslut, omförmäles i 67, ~~och~~ 68 ^{och 69} i lagen den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar och 60 § i lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

§ 21.

Därest föreningen upplösts skall en var återbekomma högst det belopp, som svarar mot medlemmens sammanlagda kapitaltillskott. Uppstår överskott, skall detta överlämnas till Karlstads stad att användas till ändamål, som bostadsstyrelsen kan godkänna. Bostadsrätt får upplätas allenast åt medlem i föreningen. Har bostadsrätt efter överlåtelse eller annorledes övergått till ny innehavare, får denne ej utöva bostadsrätten, med mindre han är eller antages till medlem i föreningen. Att sterbhusdelägare efter bostadsrättshavare äga utöva bostadsrätt utan att vara medlem i föreningen omförmäles i 26 § i lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 22.

Överlåtelse av bostadsrätt skall skriftligen avfattas och för- ses med överlåtarens egenhändiga namnunderskrift.

§ 23.

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

Bostadsrättshavaren äger efter två år från det bostadsrätten (första gången) överlåtits avsäga sig bostadsrätten och därigenom bliwa fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen, namnteckning skall bevittnas.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen å den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader från det avsägelsen skedde.

§ 24.

Huru i vissa fall bostadsrättsföreningen kan vara skyldig att lösa bostadsrätt, samt huru därvid skall tillgå omförmåles i 27, 30 samt 35 - 40 §§ i lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 25.

För envar bostadsrättshavare skall utfärdas bostadsrättsbevis, varå genom styrelsens försorg skall göras anteckning om verkställda inbetalningar för bostadsrätten enligt §§ 6 - 10 här ovan.

§ 26.

Bostadsrättshavare äger icke utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd ändring i lägenheten.

Bostadsrättshavare är pliktig att vid lägenhetens begagnande iakttaga vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt att därvid ställa sig till efterriktelse de särskilda föreskrifter, föreningen meddelar, ävensom att hålla noggrann tillsyn därå, att vad sålunda åligger honom själv iakttages jämväl av hans husfolk och av den, som av honom inrymts i lägenheten.

Bostadsrättshavare får ej vägra föreningen tillträde till lägenheten, när sådant påfordras för nödig tillägn eller för utförande av arbete, som påkallats. Föreningen skall iakttaga att lägenhetens innehavare förorsakas minsta möjliga olägenhet. Bostadsrättshavare äger att åt annan upplåta lägenheten till begagnande, dock ej utan styrelsens tillstånd till någon, som ej är medlem i föreningen. För rätt att i lägenheten stadigvarande inrymma främmande person erfordras styrelsens tillstånd. Så länge statslån åtnjutes äger dock ej bostadsrättshavare utan medgivande av föreningens styrelse överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet.

§ 27.

Bostadsrättshavare åligger att på egen bekostnad hålla lägenheten jämte därtill hörande utrymmen i gott stånd. Huru bostadsrättshavaren därvid kan äga anlita fonden för inre reparationer sägs i § 12.

Föreningen svarar för reparationer å stamledning för avlopp, med för lägenhetens förseende med värme- gas, elektricitet och vatten med vilka lägenheten av föreningen försetts. så ock för reparationer i anledning av brand- och vattenskada, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummen, väggar, golv och tak som eldstäder, elektriska ledningar intill mätare- och gas-, vatten- och avloppsledningar till den del de befinna sig inom lägenheten, ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar; dock så att föreningen ansvarar för målning av yttersidorna på ytterdörrarna och ytterfönstren.

§ 28.

Skulle väggohyra upptäckas inom lägenheten, är bostadsrättshavaren ansvarig för att underrättelse därom ofördröjligen göres hos styrelsen. Kostnader för desinfektionsåtgärder inom lägenheten jämte sådana kostnader, som kunna förorsakas genom att bostadsrättshavaren eller annan icke kan eller få bebo lägenheten under den tid sådana arbeten pågå, skola betalas av bostadsrättshavarens andel i inre reparationers fond, så långt denna andel räcker. Därutöver bestrides kostnaderna av bostadsrättshavaren själv.

§ 29.

Underlåter bostadsrättshavaren att i rätt tid fullgöra inbetalning å grundavgift eller ersättning för teckningrätt, som förfaller till betalning före det tillträde av lägenheten får ske, äger styrelsen, där ej rättelse sker inom en månad efter anmaning och ej heller med styrelsens medgivande tillträde ägt rum, förklara avtalet om överlåtelse hävt, anmaning sker genom rekommenderat brev.

Då avtalet sålunda hävts, kan inbetalt belopp ej återfordras; och äger föreningen rätt till skadestånd i den mån föreningen lidit skada, som ej ersatts genom inbetalt belopp.

§ 30.

Nyttjanderätt till lägenhet, som innehavs med bostadsrätt, vare, där tillträde ägt rum, förverkad och föreningen förty berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning.

- 1) Om bostadsrättshavaren dröjer med erläggande av grundavgift, ersättning för teckningsrätt, årsavgift eller särskilt tillskott utöver fjorton dagar från det föreningen efter förfallodagen genom rekommenderat brev anmodat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet.
- 2) Om lägenheten nyttjas till annat ändamål än det, vartill den är avsedd, och avsevärt men därigenom kan tillskyndas föreningen eller någon dess medlem.
- 3) Om utan tillstånd av styrelsen bostadsrättshavaren till annan än medlem upplåter lägenheten till begagnande eller han, utan att vara därtill berättigad, i lägenheten stadigvarande inrymmer främmande person.
- 4) Om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren eller, där lägenheten upplåtits till begagnande av annan, denne åsidosätter något av vad jämlikt 26 § 2 st. skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn, som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavaren.
- 5) Om i fall, där jämlikt 26 § 3 st. bostadsrättshavaren är pliktig att lämna annan tillträde till lägenheten, sådant vägras och giltig ursäkt ej kan visas.
- 6) Om bostadsrättshavaren åsidosätter honom åvilande ej förut härovan nämnd förpliktelse, vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerligen vikt.

Finnes i fall, som denna paragraf avser, vad som lägges bostadsrättshavaren till last vara av ringa betydelse, får han ej skiljas från lägenheten.

Innan uppsägning sker på grund av förhållande, som under 2 - 6 sägs, skall föreningen hava berett bostadsrättshavaren tillfälle att inom skälig tid vidtaga rättelse.

Uppsägning skall ske skriftligen eller med vittnen, såvida icke skriftligt erkännande om uppsägning lämnas.

Sker uppsägning av anledning, som i 1, 4 eller 5 säges, är bostadsrättshavaren skyldig att genast avflytta. I övrigt fall äger bostadsrättshavaren kvarsitta till den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader från uppsägningdagen.

Huru bostadsrätt, sedan bostadsrättshavaren skilts från lägenheten skall försäljas, omförmäles i 53 § 1 bostadsrättslagen. Då avtal hävts enligt 29 § eller bostadsrätt efter uppsägning försålts, äger föreningen utsluta förre bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 31.

Twister mellan föreningen och styrelsen eller ledamot därav eller föreningsmedlem skall, där de ej angå fråga om nyttjanderätts förverkande, hänskjutas till avgörande av skiljemän enligt lagen om skiljemän.

§ 32.

I allt varom ej härövan stadgats gäller lagen 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar och lagen 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

§ 33.

Skulle beslut om ändring av dessa stadgar fattas under den tid föreningen åtnjuter statligt tertiär- eller tilläggs lån skall beslut för att bliva gällande godkännas av Kungl. Bostadsstyrelsen.

Att dessa stadgar blivit å sammanträde den 17 juli 1953 av föreningens medlemmar antagna, betyga undertecknade styrelseledamöter.

Carl Andersson

Karl-Erik Hagen
[Signature]

Egenhändiga namnteckningar bevittnas:

Bruuson

[Signature]