

S t a d g a r

för

Bostadsrättsföreningen Morkullan nr 23.

Föreningens firma och ändamål.

§ 1.

Föreningen, vars firma är Bostadsrättsföreningen Morkullan nr 23 har till ändamål att genom förvärv och förvaltning av fast egendom i Vänersborg åt medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätten 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.

§ 2.

Föreningens medlemmar skola utgöras av:

- a. föreningens stiftare,
- personer, som vunnit inträde i enlighet med § 3.

§ 3.

Inträde i föreningen kan erhållas av person, som tecknar sig för eller inköper bostadsrätt i föreningens hus. Medlemmar antages av styrelsen. Medlem i förening är jämväl den, som av Väner borgs stad utsetts till styrelseledamot och suppleant för denne.

Bostadsrättshavaren erhåller genom styrelsens försorg ett bostadsrättsbevis, som skall utvisa dagen för utfärdandet samt bostadsrättshavarens nummer, ävensom innefatta fullständigt utdrag ur lägenhetsförteckningen såvitt rör bostadshavarens lägenheter. Till bostadsbeviset skola föreningens stadgar fogas.

§ 4.

Medlem får under här nedan angivna villkor åt sig med bostadsrätt upplåten lägenhet, som av honom på vederbörligt teckningslistor tecknats eller, om han senare inträder i föreningen, den lägenhet, som han från annan övertagit.

Följande villkor gäller för utövandet av denna bostadsrätt:

1. att medlem i av styrelsen föreskriven ordning erlagt för resp. lägenhet utgående grundavgift (insats),
2. att medlem å tider, som av styrelsen bestämmes erlägger

Föreskriven årsavgift (hyra) ävensom i § 8 2/ och c/ omförmålde avgifter.

Grundavgiften beräknas efter lägenhetens andelsvärde och skall inbetalas till föreningens styrelse mot särskilt kvitto.

Årsavgiften avväges så, att den med hänsyn till lägenhetens andelsvärde kommer att motsvara vad å lägenheten belöper av:

- a. ränte och smotering,
- b. normal kostnad för värme och varmvatten,
- c. övriga onkostnader för egendomens drift och förvaltning; jämte avsättningar till reservfond, dispositionsfond och fond för reparationer enligt vad här nedan stadgas.

Förutom här ovan stadgade avgifter äger föreningen att å föreningsstämma med 2/3 majoritet besluta om uttaxering från samtliga medlemmar av en avgift i förhållandet till andelsvärdet dock till belopp ej överstigande 50 kr. för år och medlem för bestridande av utgifter för egendomens vård och förbättring. Sådant tillskott skall erläggas senast tre månader efter det beslut om tillskottet fattades.

Avsättning för rätten att teckna bostadsrätt må ej utgå. Ej heller må, utöver vad ovan sagts, bostadsrättshavare avfordras särskilt tillskott till täckande av föreningens påräknade utgifter såvida detta strider mot gällande författningar och boderbörande myndigheters beslut.

§ 5.

Avliden bostadsrättshavares maka, arvinge eller adoptivbarn är berättigad att efter till styrelsen gjord skriftlig ansökan inträde i föreningen och övertaga den avlidnes rättigheter och skyldigheter.

Äre arvinger flera, avser medlemskapet sterbhuset eller den eller de av sterbhusdelägarna, som erhållit bostadsrätten sig tillskiftad.

Sårest föreningen erhåller statligt korttids- eller tillfälligs-lån gäller, intill dess sådant lån tillfälligt guldats eller avskrivits, att överlåtelser av bostadsrätt dock får ske utan medgivande av Bostadsrättsföreningens styrelse.

När annorledes än genom giftermål eller arv bostadsrätt övergått till ny innehavare, skall bostadsrätten ofördröjligen hembjudas till inlösen genom skriftlig ansökan till Bostadsrättsföreningen. Åtkomsten skall därvid styrkas samt uppgift lämnas

om bostadens köpesumma och villkor samt önskad överlåtelseavgift, vared uppgifterna skola föreses med egenhändig, bevittnad underskrift.

Om föreningen vill inlösa hembjuden bostadsrätt, skall föreningen inom 4 veckor efter hembudet härom meddela den som övertegit bostadsrätten och lösenbeloppet skall motsvara bostadsrättens värde, beräknat i enlighet med vid överlåtelse tiden gällande bestämmelser. Inom 4 veckor efter det lösenbeloppet blivit i vederbörlig ordning bestämt skall lösenbeloppet ha erlagts till den nye bostadsrättshavaren.

Om föreningen ej villka begagna sig av lösenrätt, äger föreningens styrelse att i enlighet med § 25 Bostadsrättsföreningslagen av den 29 april 1930 besluta ifråga huruvida den som övertegit bostadsrätten äger behålla denna och kan antagas som medlem.

§ 6.

Därest bostadsrättshavare icke själv utövar bostadsrätten, äger han rätt att efter styrelsens medgivande och godkännande av hyresbeloppet, uthyra lägenheten, dock med iakttagande av gällande bestämmelser i 45 § Bostadsrättsföreningslagen.

§ 7.

Bostadsrättshavare äger att genom till styrelsen ställd skriftlig uppsägning, som skall vara försedd med hans egenhändiga, bevittnade namnteckning, avsäga sig bostadsrätt, dock att utträdet ej får ske tidigare än 2 år från det bostadsrätten till honom uppläts. Öker avsägelse, övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen å den forda enligt hyreslagen, som infaller näst efter 3 månader från det avsägelsen skedde.

Fonder.

§ 8.

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

- a. reservfond
- b. dispositionsfond
- c. fond för inre reparationer.

a. Till reservfonden skall avsättas 10 % av föreningens årsvinst, samt en uttaxering å varje bostadsrättshavare årligen av c:a 0,1 % av andelsvärdet å dennes lägenhet. Dessutom tillföres reservfonden den ränta, som kan uppkomma å fond för inre reparationer. Eventuella avskattningar till reservfond enligt detta

moment skulle ske till dess fonden uppgår till lägst det belopp som i 17 § lagen om ekonomiska föreningar sägs. Nedgår reservfonden under detta belopp, skall sådan avsättning och uttaxering ånyo ske.

b. Dispositionsfonden bildas av det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet.

Ur denna fond bestrides omkostnader för större extra reparationer och moderniseringsarbeten, utgifter för förvaltning, hyresförluster och andra förluster å föreningens rörelse, ävensom andra beslutade kostnader för medlemmarnas trevnad i den mån annorlunda icke föreskrivits via beslutet.

c. Fonden för inre reparationer bildas genom erläggande samtidigt med årsavgiften av belopp, som för år motsvara 0,3 % av lägenhets andelsvärde, till dess bostadsrättshavares inbetalningar uppgå till 5 % av nämnda värde; dock må summan av dessa belopp och vad som enligt § 4 näst siste stycket må uttagas icke överstiga 150 kr. pr år och medlem. Nedgår de avsetta inbetalningarna under 5 % av andelsvärdet, skall stadgad avsättning åter vidtagas och fortsättas, till dess nämnda procentsiffra ånyo uppnås. Å fonden uppkommen ränta tillföres reservfonden. Fonden må disponeras av bostadsrättshavare personligen i så måtto, att denne får av fonden tillgodogöra sig belopp, motsvarande kostnaderna för reparationer inom hans lägenhet i den mån dessa av styrelsen påyrkats eller godkänns såsom behöfvig. Denne rätt till disposition av reparationsfondens medel inträder ej förr än efter tre år från vederbörandes första inbetalning till densamma.

Avflytter bostadsrättshavare, skall erforderlig reparation av den honom innehavde lägenheten i första hand bestridas av den å hans konto inestående reparationsfonden.

Styrelse och revisorer.

§ 9.

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse bestående av 4 ledamöter. Därjämte utses 2 suppleanter.

Styrelseledamöterna och suppleanterna väljas av bostadsrättsföreningen vid ordinarie föreningsstämma för en tid av ett år.

Ersättning till styrelse och anställd må ej utgå med större belopp än vad som kan anses utgöra skälig ersättning för åt föreningen utfört arbete. Se dock § 28 d.

§ 10.

Styrelsen, som har sitt säte i Vänersborg konstituerar sig

själv och utses inom sig ordförande, vice ordförande, sekreterare och kassör. Likaså utses styrelsen inom sig firstecknar

Alla styrelseledamöter skola skriftligen kallas till styrelsen sammanträden. I kallelsen skola upptagas de ärenden, som skola behandlas vid sammanträdet. I annat fall får därvid något beslut icke fattas såvida ej samtliga styrelseledamöter äro närvarande, skriftligen godkännt kallelsen och äro ense om beslutet

Styrelsen är beslutförr, när minst tre av dess ledamöter äro närvarande och om beslutet ense. Vid lika röstetal vinner den mening, som ordföranden delar. Styrelsens protokoll skola justeras av samtliga närvarande ledamöter.

§ 11.

Styrelsen ansvarar för att föreningens bokföring skötes i enlighet med föreskrifterna i gällande bokföringslag. Föreningens räkenskaper skola avslutas för kalenderår.

Före januari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, vinst- och förlusträkning samt balansräkning. Om under förste verksamhetsåret rörelsen ej bedrivits öfver 6 månader, kan förste räkenskapsavslutningen anstå till nästföljande års slut och styrelseberättelse avlämnas under januari månad därefter.

§ 12.

Styrelsen äger ej utan föreningsstämans bemyndigande försälja, nedriva eller ombyta föreningens fast egendom, ej heller belåna föreningens fastighet utan föreningsstämmans bemyndigande

§ 13.

Styrelsen skall varje år företa besiktning av föreningens egendom och inventering av öfriga tillgångar samt däröver angiva redogörelse i sin årsberättelse.

§ 14.

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses 2 revisorer samt 2 revisorssuppleanter för en tid av 1 år, vilka väljas av bostadsrättsföreningen vid ordinarie föreningsstämma. Se dock § 28 d.

Revisorerna ällger:

ett verkställt årsrevision och däröver avgiva berättelse, varvid revisorerna skola tillse, att styrelsens beslut ej strider mot allmän lag eller föreningens stadgar och att föreningens

tillgångar icke upprägitte över sitt värde;

ett till eller avstyrt ansvarsfrihet för styrelsen; samt

ett minst en gång i kvartalet granska föreningens räkenskaper och kassa, varvid kontrolleras, att alla utgifter äro försedda med vederbörliga verifikationer samt att den kontanta kassan överensstämmer med dagens kassasaldo.

Revisorerna skola deltaga i den årliga besiktningen av föreningens egendom samt vid inventering av övriga tillgångar.

Årrevisission skall vara verkställa och berättelse avgiven den 1 mars. Över av revisorerna gjorda anmärkningar skall styrelsen lga tillfälle yttra sig, och åligger det styrelsen att över anmärkningarna avgiva skriftlig förklaring till föreningsstämman, vilken skall vara avgiften senast åtta dagar före stämman.

Styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse samt styrelsens yttrande i anledning av revisors eventuella anmärkningar skola hållas tillgängliga för medlemmar minst åtta dagar före den föreningsstämma, å vilken de skola förekomma till behandling.

Föreningssemantråde.

§ 15.

Ordinari föreningsstämma hålles årligen före maj månads utgång.

Extra stämma hålles då styrelsen eller revisorerna finna omständigheterna därtill föranleda eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen inlämnat skriftlig enhällighet angivandet av ärendet, som önskas behandla.

§ 16.

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinari föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen minst sex dagar före stämans hållande.

§ 17.

På ordinari stämma skall förekomma:

- a) uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar;
- b) val av ordförande och justeringsmän för stämman;
- c) fråga om kallelse till stämma behörfgen skett;
- d) styrelsens förvaltningsberättelse;
- e) revisors berättelse;
- f) förvaltningsberättelse för föregående år.

- g) fråga om ansvarsfrihet för styrelsen;
- h) fråga om användande av uppkommen vinst eller täckandet av uppstånden förlust;
- i) fråga om arvode;
- j) val av styrelseledamöter och suppleanter;
- k) val av revisorer och suppleanter;
- l) övriga i styrelsenlig orening anmälde ärenden.

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

På extra föreningsstämma skola förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts, och vilka givits i kallelsen till det samma.

§ 18.

Kallelse till stämman såväl ordinarie som extra, innehållande uppgift om förekommande ärenden, skall bringas till medlemmarna kännedom genom anslag 14 dagar före stämman på lämplig plats inom föreningens egendom. Medlem, som ej bor inom föreningens egendom skall skriftligen kallas under sin till styrelsen uppgivna adress vid kallelsen senast 15:e dagen före stämman och lämnas tillkännämnade posten för befordran.

Andra meddelanden skola bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag på lämplig plats inom föreningens egendom.

§ 19.

Å föreningsstämma äro bostadsrättshavare och andra medlemmar lika röstberättigade i föreningens alla angelägenheter.

Den som hufver för ogulnans avgifter äger ej rösträtt.

Varje medlem har en röst.

Medlem äger icke överlåta sin rösträtt åt annan; dock kan medlem såsom ombud företräda juridisk person.

Balog, förening eller annan juridisk person har ett utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud. Ombud äger blott företräda en medlem.

Medlem, som uppsagt sig till utträde eller utesluts ur förening en äger icke rösträtt.

§ 20.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där ej närvarand röstberättigad medlem påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, men gäller i

andra frågor den mening, som biträdes av ordförande,

§ 21.

Angående frågor om ändring av dessa stadgar då särskild röst övervikt erfordras för giltighet av beslut, omfattas i 67 och 68 §§ lagen den 1 juni 1961 om ekonomiska föreningar.

För giltighet av bostadsrättsföreningens beslut om ändring av eller tillägg till dessa stadgar erfordras dessutom - under förutsättning och tid som stadgarnas § 20 1:a stycket angiver - även Kungl. Bostadstyrelsens godkännande.

§ 22.

Bostadsrättshavare äger icke upplåta lägenhet i föreningens fastighet med förbehåll om anställning vid visat företag eller annat sådant förbehåll.

Om bostadsrätt.

§ 23.

Bostadsrättshavare är skyldig att till det inre på egen bekostnad väl underhålla sin lägenhet jämte tillhörande vind och källare. Även är han skyldig, efter tillsägelse dagon före, där det kan ske underkasta sig den syn, som styrelsen och revisore åligen företaga eller den syn, som av dem sammellan med skäl kan anses nödvändig, åliggande det bostadshavaren att inom av styrelsen utsatt tid vidtaga de åtgärder, styrelsen efter syn i lägenheten bestämmer, vid äventyr antingen att åtgärden eljest på den fösumliges bekostnad utföres eller att bestämmelserna i 26 § varder av styrelsen tillämpad.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv tak, som eldstad, elektriska ledningar intill mätare, gas vatten och avloppsledningar till den del de befinner sig inom lägenheten (stamledningar dock undantagna), radiatorer, antenn- och ringledning, klossetter, tvättställ, garderober, skåp och bänkar, glö och bänkar i lägenhets ytter- och innerfönster och lägenhets ytte och innerdörrar. dock så att förening n ansvarar för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Föreningen svarar för reparationer i anledning av brand- och vattenskador, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande.

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens skriftliga tillstånd företaga omändring av lägenhet.

Omkostnader för av bostadsrättshavare gjorda eller honom

Ålriga reparationer inom respektive lägenhet betalas av hans tillgodohavande av fonden för inre reparationer så långt dessa medel räcker. Därutöver bestrids kostnaderna av bostadsrättshavaren själv.

Skulle väggohyre upptäckas inom lägenheten, är innehavaren skyldig att ofördröjligen göra anmälan därtill styrelsen, samt att hålla lägenheten för inspektion tillgänglig, som föreskrives av styrelsens representanter.

Bostadsrättshavare är skyldig att underkasta sig sin lägenhet sådan desinfektion, som av styrelsen kan anses påkallad. Kostnad för desinfektionsåtgärder inom lägenheten under den tid sådana arbeten pågår, skall betalas av bostadsrättshavarens tillgodohavande av fonden för inre reparationer så långt dessa medel räcker, därutöver bestrids kostnaderna av bostadsrättshavaren själv.

§ 24.

Bostadsrättshavare är pliktig att vid lägenhets begagnande iakttaga allt vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och trevna inom fastigheten; åliggande det bostadsrättshavare att därvid ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter, styrelsen i sådant hänseende kan meddela. Bostadsrättshavaren är ock skyldig hålla noggrann tillsyn därför, att vad sålunda åligger honom själv jämväl iakttagas av hans husefolk och av den, som av honom inryms i lägenheten.

§ 25.

Underlåter bostadsrättshavare att i rätt tid fullgöra inbetalning av grundavgift som ~~fastställt~~ förfaller till betalning före det tillträde av lägenhet får ske, äger styrelsen, där ej rättelse sker inom en månad efter anmönning och ej heller med styrelsens medgivande tillträde ägt rum, förklara avtalet om upplåtelse hävt. Anmönning sker genom rekommenderat brev.

Då avtalet sålunda hävts, kan inbetalat belopp icke återfordras och äger föreningen rätt till skadestånd i den mån föreningen lidit skada, som ej ersätts genom inbetalat belopp.

§ 26.

Nyttjanderätt till lägenhet som innehåves under bostadsrätt vare, där tillträde ägt rum, förverkad och föreningen förty berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till utflyttning:

1. Om bostadsrättshavaren inte betalar den fastställda grundavgiften

- särskilt tillkallat enligt § 4 näst sista stycket eller § 8 a) eller c) eller årsavgift utöver fjorton dagar från det förenigen efter förfallodagen genom rekommenderat brev anmodat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet;
2. Om lägenheten utnyttjas till annat ändamål än det, vertill den är avsedd, och avsevärt men därigenom tillskyndas föreningen eller någon av dess medlemmar;
3. Om utan tillstånd av styrelsen bostadsrättshavaren till annan än medlem upplåter lägenheten till begagnande eller han utan att vara berättigad därtill i lägenheten stadi varande inrymmer främmande personer;
4. Om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren, eller dän lägenheten upplåtits till begagnande av annan denne åsidosätter något av jämligt 24 " skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn, som enligt samma paragraf åligger bostadsrättshavare;
5. Om bostadsrättshavare förvägrar styrelsen eller revisor tillträde till lägenheten, när sådant erfordras för utövande av nödiga tillsyn eller för utförande av arbete som påkallas, och giltigt ursäkt ej kan visas;
6. Om bostadsrättshavaren i övrigt åsidosätter någon honom enligt dessa stadgar eller föreningens eller styrelsens beslut åvilande förpliktelser, vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerligen vikt.

Uppsägningen skall ske skriftligen eller med vittnen, såvida icke skriftligt erkännande av uppsägning lämnas.

Sker uppsägning av anledning, som i 1, 4 eller 5 sägs, är bostadsrättshavaren skyldig att genast avflytta. I övriga fall äger bostadsrättshavaren kvarsitte till den fördag enligt hyreslagen, vilken infaller näst efter tre månader från uppsägningen. Huru bostadsrätt, sedan bostadsrättshavaren skiljts från lägenheten, skall försäljas, omförmälas i 53 " bostadsrättslagen.

Då avtal hävts enligt 25 " eller bostadsrätt efter uppsägning försålts, äger föreningen utesluta förre bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 27.

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

Medlem, som ej är bostadsrättshavare, kan efter beslut i föreningens allmänna möte uteslutas, om han ständigt beaktas till fara för föreningens

en eller eljest företager handling, som skadar dess intressen.

§ 28.

Därest föreningen erhåller statligt tertiärlån eller tilläggs-lån i sådan omfattning, att följande villkor stipuleras, skall från och med den dag, som Kungl. Bostadsstyrelsen bestämmer och intill dess dyligt lån tillfullo guldits eller avskrivits gälla:

- a) För varje lägenhet får i form av årsavgift, avgift enligt § 8 c) och särskilda uttaxering enligt § 4 näst sistu stycket tillhopa icke uttagas högre belopp än den högsta avgift Kungl. Bostadsstyrelsen medgivit;
- b) Bostadsrättshavare får icke utan styrelsens medgivande överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet;
- b) Vid uthyrning av lägenhet får icke uttagas högre hyra än Kungl. Bostadsstyrelsen medgivit;
- d) Av de i § 9 och 14 angivna styrelseledamöterna och revisorerna samt suppleanterna skola en styrelseledamot, en suppleant för denne, en revisor och en revisorssuppleant ~~färdig~~ utses av Vänerborgs stad;
- e) Revisorerna åligger det att tillse jämväl att styrelsens beslut ej strider mot statliga länemyndighets föreskrifter eller mot föreningens mot sådana myndigheter gjorda åtaganden;
- f) Kungl. Bostadsstyrelsen äger rätt att verkställa den inspektion eller revision i förening som Kungl. Bostadsstyrelsen kan vilja utöva;
- g) Utöver vad som föreskrives i § 21 erfordras för ändring av föreningens stadgar, att ändringen godkännes av Kungl. Bostadsstyrelsen;
- h) Vid likvidation skall en var som är medlem i föreningen, då likvidationen inträder, återkomma högst det belopp, som svarar mot medlemmens sammanlagda kapitaltillskott. Uppstår överskott, skall detta användas enligt § 29 till ändamål, som Kungl. Bostadsstyrelsen godkänner.

§ 29.

Vid likvidation, sedan tertiär- eller tilläggs-lån tillfullo guldits, gäller samma beträffande medlemmars sammanlagda kapitaltillskott, men överskottet däröver, sedan verksamheten lagligen avslutats, överlämnas till Drätselkammaren i Vänerborgs stad att användas till främjande av socialt önskvärd bostads-

byggnadsverksamhet inom staden.

§ 30.

Twister mellan föreningen och styrelsen eller ledamot därför eller föreningsmedlem skall hänskjutas till avgörande av skiljemän enligt lag om skiljemän av den 14 juni 1929, dock ~~även~~ med undantag av fråga om nyttjanderätts förverkande eller föreningens fordran hos medlem.

I allt varom hj här ovan stadgats gäller lagen den 1 juni 1951 om ekonomiske föreningar och lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

~~XXXXXXXXXXXX~~

Att förestående stadgar blivit antagna av Bostadsrättsföreningen Morkullen nr 23 vid konstituerande sammanträde den 17 maj 1954 betyga undertecknade

Bertil Norén

Teodor Blomgren

Olov Alvin

Algot L. Ivarsson

Gunnvor Wahlström

Enok Svensson

Egenhändiga underteckningarna bevittas:

S, Bernkastone

Solvig Peterson

Rätt avskrivit betygar:

