

779000-062.9

Stadgar
och
Ordningsföreskrifter
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STABBLAGGAREN

Föreningens firma och ändamål.

§ 1.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Stabblaggaren.

§ 2.

Föreningen har till ändamål att uppföra och besitta bostadshus i Fagersta för att däri åt sina medlemmar 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.

§ 3.

Styrelsen skall hava sitt säte i Fagersta.

Medlemskap.

§ 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 vägras inträde såsom medlem. Medlemskap får ej heller

förvägras, där bostadsrätt på grund av testamente övergått till testamentsgivarens make, skyldeman inom arvslederna, adoptivbarn eller adoptant.

I andra fall än som i 2-dra stycket sägs, får den, som är försatt i konkurs, icke antagas till medlem i föreningen.

Har anordnades än i 2-dra stycket sägs, bostadsrätt övergått till ny innehavare, skall bostadsrätten ofördröjligen hembjudas till inlösen genom anmälan hos föreningens styrelse.

När bostadsrätten sålunda hembjudits, skall styrelsen, där föreningen ej vill inlösa rätten, därom genast underrätta medlemmarna genom anslag med anmodan till den, som önskar begagna sig av lösningsrätten, att skriftligen anmäla sig hos den nya bostadsrätts-havaren inom en vecka därefter. Vill föreningen själv lösa, skall anmälan hos bostadsrätts-havaren ske inom tre veckor efter det anmälan om bostadsrätts övergång gjorts hos styrelsen.

Anmäla sig flera, skall den som först anmält sig, äga företräde. Bland samtidigt anmälda skall lotning ske.

Lösenbeloppet skall utgöras, där fångat är köp, av köpeskillingen men eljest av belopp, som motsvarar bostadsrättens verkliga värde. I brist av åsämjande skall värdet bestämmas enligt lagen om skiljemen utan rätt för part, som ej åtnöjes med skiljemännens beslut, att draga tvisten under rättsens prövning.

Därest ej inom stadgad tid någon anmäler sig till inlösen eller, sedan lösenbeloppet blivit i behörig ordning fastställt, bostadsrätten ej inom tjugo dagar därefter inlöses, äger den, som hembudet gjort, rätt att inträda i föreningen såsom medlem, såvida han skäligen bör tagas för god och hinder icke möter på grund av stadgandet i 3-dje stycket.

Avgifter.

§ 5.

Grundavgift för bostadsrätt skall beräknas efter lägenhets andelsvärde. Med lägenhets andelsvärde förstås det belopp, var till lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet å alla lägenheter i föreningens hus.

§ 6.

För bostadsrätten skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter, såsom räntor och amortering å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll och uppvärmning samt för vatten, elektrisk kraft, renhållning m. m., så ock för avsättning till fonder. Årsavgiften betalas i förskott för kalenderkvartal eller kalendermånad.

Avgift för räntor och amortering beräknas efter resp. lägenhets skuldsomma. Ersättning för värme och varmvatten utgår betr. bostads-lägenhet efter lägenhetsyta, och beträffande annan lokal efter förbrukning, om styrelsen så anser lämpligare, styrelsen ock obehaget att beträffande sådan lokal beräkna ersättning för vatten efter förbrukning. Övriga utgifter beräknas efter lägenhets andelsvärde.

Årsavgifternas belopp fastställas å ordinarie föreningsstämma.

§ 7.

Till täckande av opåräknade utgifter må bostadsrätts-havare efter beslut å föreningsstämma avfordras särskilt tillskott, som skall beräknas efter lägenhets andelsvärde.

Särskilt tillskott får icke för något räkenskapsår överstiga en procent å andelsvärdet eller avfordras bostadsrätts-havare tidigare än tre månader från det beslut om tillskottet fattades.

§ 8.

Utöver i §§ 5—7 omförmälda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas föreningsmedlem.

Om fonder och användning av årsvinst.

§ 9.

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

- a) Reservfond.
- b) Dispositionsfond.
- c) Fond för inre reparationer.

Reservfonden bildas genom årlig avsättning av minst 0,1 % av

andelsvärdet, dock lägst 5 % av föreningens årsvinst enligt 17 § 1 mom. 1 stycket föreningslagen. Dylik avsättning skall ske intill dess reservfonden uppgår till minst ett belopp, motsvarande 5 % av samtliga andelsvärden, dock lägst det belopp varom stadgas i 17 §, 1 mom. 2 stycket föreningslagen.

Dispositionsfonden bildas genom avättning av föreningens årsvinst samt — intill dess fonden uppgår till 5 % av samtliga andelsvärden — genom årlig utaxering å bostadsrättshavarna av 0,1 % av lägenhets- andelsvärde. Nedgår fonden under maximibeloppet, skall stadgad utaxering åter ske och fortsätta tills fonden ånyo uppgår till nämnda belopp. Ur dispositionsfonden bestridas hyresförluster och andra förluster i föreningens rörelse ävensom — i den mån de ej kunna gäldas genom den fastställda årsavgiften — kostnader för större reparationer samt moderniseringsarbeten.

Fonden för inre reparationer bildas genom årlig utaxering å bostadsrättshavarna av ett belopp, motsvarande minst 0,3 % av andelsvärdet.

Fonden, som för varje bostadsrättshavare föres i särskilt konto, äges av bostadsrättshavarna personligen till den del, som utvisas av kontot. För bestridande av styrkta kostnader för reparationer eller desinfektion inom bostadsrättshavares lägenhet, i den mån dessa av styrelsen påyrkats eller godkännas såsom behövliga, får bostadsrättshavaren av sin andel lyfta erforderligt belopp. Sedan bostadsrätt övergått till annan eller nyttjanderätt till lägenhet förverkats enligt 27 §, äger bostadsrättshavaren, sedan styrelsen av hans andel i fonden använt erforderligt belopp till behövliga reparationer, lyfta återstoden.

Styrelse och revisorer.

§ 10.

Föreningens angelägenheter handhaves av en styrelse, bestående av tre eller fem ordinarie ledamöter jämte en eller två suppleanter, allt eftersom föreningen för varje år beslutar. Styrelsen väljes å ordinarie föreningsstämma, de ordinarie ledamöterna för en tid av två år och suppleanterna för en tid av ett år. Såväl ordinarie ledamöter som suppleanter kunna återväljas.

De ordinarie ledamöterna avgå, om de äro tre, växelvis en resp. två, och om de äro fem, växelvis två resp. tre varannat år. Första gången val sker, bestämmes turen för avgång genom lottning.

Styrelsen är beslutförf, då tre ledamöter äro tillstädes samt där styrelsen utgöres av fem ledamöter, då tre äro om beslutet ense. Beslut fattas genom enkel pluralitet. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Styrelsen utser inom sig ordförande, sekreterare och kassaförvaltare.

Styrelseledamöterna äga att sig emellan fördela göromälen så som de anse lämpligt, och svara en för alla och alla för en för av dem omhändertämda medel.

Styrelsen kan dock uppdraga år annan icke medlem i föreningen att handha föreningens räkenskaper och kassaförvaltning.

§ 11.

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 samt upprätta förslag till inkomst- och utgiftsstat för löpande verksamhetsåret ävensom att bestämma den ordning, vari avgifter till föreningen skola erläggas.

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

Styrelsen äger ej utan föreningsstämmas bemyndigande försälja, nedriva, ombygga eller beläna (intekna) föreningens fasta egendom. Givet bemyndigande gäller icke utöver två år.

Styrelsen ansvarar för att handelsböcker för föreningen föras i enlighet med gällande bokföringslag.

Föreningens medelsförvaltning skall gå öfver postgirokonto, innebärande att samtliga in- och utbetalningar skola passera ett sådant konto, som öppnas för föreningens räkning, såvida icke styrelsen annorledes beslutar.

Föreningens räkenskaper skola avslutas för 30 juni.
Före augusti månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna redovisningshandlingar.

Över av revisorerna gjorda anmärkningar skall styrelsen till ordinarie stämma avgiva skriftlig förklaring.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen, styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar samt förslag till inkomst- och utgiftsstat för löpande året skola hållas tillgängliga för medlemmarna minst sju dagar före den föreningsstämma, å vilken de skola förekomma till behandling.

Styrelsen skall en gång varje år, innan förvaltningsberättelsen avgives, besiktiga föreningens fastighet och övriga tillgångar samt däröver avgiva redogörelse i sin årsredovisning.

§ 12.

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skola granskas av en eller två å föreningsstämma valda revisorer, utsedda för en tid av ett år.

På samma sätt och för samma tid utses en eller två revisors-suppleanter.

Det åligger revisorerna att före ordinarie föreningsstämma verkställa fullständig revision av föreningens räkenskaper samt att deltaga i styrelsens i § 11 omnämnda besiktning. Dessutom åligger det den ene av revisorerna att minst en gång i kvartalet granska föreningens kassa jämte tillhörande verifikationer.

Revisorerna skola bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast den 1 oktober.

Föreningsstämma.

§ 13.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före oktober månads utgång. Extra föreningsstämma hålles, då styrelsen finner omständigheterna därtill föranleda, och skall av styrelsen utlysas, då revisorerna eller minst 1/10 av de röstberättigade medlemmarna därom hos styrelsen inlämnat skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas behandlat å stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden skola ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens hus eller genom skriftlig kallelse som tillställas medlemmarna antingen genom brev med allmänna posten eller genom utdelning inom fastigheten. Medlem, som icke bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Anslag skola vara uppsatta och de skriftliga kallelsorna för befordran avlämnade senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

§ 14.

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

§ 15.

På ordinarie föreningsstämma skola förekomma följande ärenden:

- a) Uppläggande av förteckning över närvarande medlemmar.
 - b) Val av ordförande och sekreterare för stämman.
 - c) Val av justeringsmän.
 - d) Fråga om kallelse till stämman behögen skett.
 - e) Styrelsens redovisningshandlingar.
 - f) Revisorernas berättelse.
 - g) Fastställande av balansräkningen.
 - h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
 - i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
 - j) Fråga om arvoden 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 stämman angivna.
- På extra föreningsstämma skola förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till den samma.

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

§ 16.

A. Föreningsstämma fört protokoll skall senast inom två veckor efter stämman vara hos styrelsen tillgängligt.

§ 17.

Medlems rätt att delta i förenings angelägenheter utövas å förenings stämmor, där medlem, som fullgjort sina förbindelser till föreningen äger en röst för varje av honom innehavd lägenhet.

Medlem må även låta sig representeras av fullmäktig, vilken skall vara antingen myndig medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

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

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

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten 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 röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, omförmäles i 67 och 70 §§ i gällande lag om ekonomiska föreningar och 60 § i lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

Om bostadsrätt.

§ 18.

Bostadsrätt får upplåtas 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 bostadsrättsinnehavare äga utöva bostadsrätt utan att vara medlemmar i föreningen omförmäles i 26 § i lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 19.

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

§ 20.

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

Bostadsrättsinnehavare äger efter två år från det bostadsrätten (första gången) upplåtits avsäga sig bostadsrätten och därigenom bliwa fri från sina förpliktelser som bostadsrättsinnehavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen; namnteckningen skall vara bevitnad.

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

§ 21.

Huru i vissa fall bostadsrättsförening kan vara skyldig att lösa bostadsrätt samt huru därvid skall tillgå omförmäles i 27 och 35—40 §§ i lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 22.

För envar bostadsrättsinnehavare skall utfärdas bostadsrättsbevis, varå genom styrelsens försorg skall göras anteckning om verkställda inbetalningar för bostadsrätten enligt §§ 5—7 här ovan.

§ 23.

Inom föreningens fastighet får icke drivas sådan affärs- eller hantverksrörelse eller annan verksamhet, som konkurrerar med förut inom fastigheten bedriven rörelse eller verksamhet, såvida icke samtliga röstberättigade medlemmar det medgiva.

§ 24.

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

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

Bostadsrättshavare får ej vägra föreningen tillträde till lägenheten, när sådant erfordras för nödig tillsyn eller för utförande av arbete, som påkallas. Föreningen skall iakttaga, att lägenhetsinnehavare därvid försakas minsta möjliga olägenhet.

Bostadsrättshavare äger att åt annan upplåta lägenheten till begagnande, dock icke utan styrelsens tillstånd till någon, som ej är medlem i föreningen. För rätt att i lägenheten stadigvarande inrymma främmande person erfordras styrelsens tillstånd.

§ 25.

Bostadsrättshavare är skyldig att till det inre på egen bekostnad väl underhålla sin lägenhet jämte tillhörande vind och källare. Det åligger bostadsrättshavaren att inom av styrelsen utsatt tid vidtaga de åtgärder, styrelsen, efter syn i lägenheten bestämmer, vid åven-tyr att åtgärderna eljest på den, försumliges bekostnad utföras.

Kostnader för desinfektionsåtgärder inom lägenheten jämte sådana kostnader, som kunna förorsakas genom att bostadsrättshavaren eller annan icke kan eller icke får bebo lägenheten under den tid sådana arbeten pågår, skola bestridas av bostadsrättshavaren.

Föreningen svarar för reparationer å de stamledningar för avlopp, för lägenhetens försende med värme, gas, elektricitet och vatten, med vilka lägenheten av föreningen förses; så ock för reparationer i anledning av brand- och vattenledningskada, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak, som eldstäder, elektriska ledningar intill mätare, gas-, vatten- och

avloppsledningar till den del de befinna sig inom lägenheten, ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar; dock så att föreningen ansvarar för målningen av yttersidorna på ytterdörrar och ytterfönster.

§ 26.

Underlåter bostadsrättshavare att i rätt tid fullgöra inbetalning av grundavgift, 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 upplåtelse hävt. Anmaning sker genom rekommenderat brev.

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

§ 27.

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

1:o) Om bostadsrättshavare dröjer med erläggande av grundavgift, årsavgift eller särskilt tillskott utöver fjorton dagar från det föreningen efter förfallodagen genom rekommenderat brev anmodat honom fullgöra sin betalningsskyldighet.

2:o) Om lägenheten nyttjas till annat ändamål än det, vartill den är avsedd, och avsevärt men därigenom kan tillskyndas föreningen eller någon dess medlem.

3:o) Om utan styrelsens tillstånd bostadsrättshavare till annan än medlem uthyr lägenheten eller där i stadigvarande inrymmer främmande person.

4:o) Om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren, eller, där lägenheten upplåtits till begagnande av annan, denne åsidosätter något av vad jämlikt 24 § 2-dra stycket skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavare.

5:o) Om i fall, då jämlikt 24 § 3:de stycket bostadsrätthavare är pliktig lämna annan tillträde till lägenheten, sådant vägras och giltig ursäkt ej kan visas.

6:o) Om bostadsrätthavaren åsidosätter honom åvilande ej fört här ovan nämnd förpliktelse, vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerlig vikt.

Finnes i fall, som denna paragraf avser, vad som lägges bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren tillfälle att inom skälig tid vidtaga rätelse.

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

Sker uppsägning av anledning, som i 1, 4 eller 5 sägs, är bostadsrätthavaren skyldig att genast avflytta. I övriga fall äger bostadsrätthavaren kvarsitä till den färdag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader från uppsägningen.

Huru bostadsrätt, sedan bostadsrätthavaren skilts från lägenheten, skall försälas, omfattas i 53 § bostadsrättslagen.

Då avtal hävs enligt 26 § eller bostadsrätt efter uppsägning försäls, äger föreningen utesluta förre bostadsrätthavaren ur föreningen.

§ 28.

Därest föreningen äger bostadshus, som uppförts eller ombyggs med stöd av statligt rentär- och/eller tilläggs lån, skall intill dess dylikt lån till fullt guldits eller avskrivits följande gälla:

Avgift, särskilt tillskott eller hyra får icke uttagas med högre belopp än det lånebeviljande organet medgivit, dock får ersättning för ökade värmekostnader uttagas enligt av nämnda organ godkända grunder.

Bostadsrätthavare får icke utan styrelsens medgivande överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet.

Föreningens stadgar får ej ändras utan det lånebeviljande organets godkännande.

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

En ledamot av styrelsen jämte suppleant usses av förmedlingsorganet i Fagersta stad eller någon dess myndighet och skall denna styrelseledamot eller suppleant vara närvarande vid styrelsesammanträde, för att styrelsen skall vara beslutförf.

En revisor jämte suppleant usses av förmedlingsorganet i Fagersta stad eller någon dess myndighet.

Revisorerna åligger det att tillse, att styrelsens beslut ej strider mot statlig länemyndighets föreskrifter eller mot föreningens mot sådan myndighet gjorda åtaganden.

Föreningen underkastar sig den kontroll, som det lånebeviljande organet eller kommunen kan vilja påfördra.

Vid likvidation skall envar medlem årebetkomma högst det belopp, som svarar mot medlemmens sammanlagda kapitaltillskott. Uppstår överskott, skall detta överlämnas till förmedlingsorganet i Fagersta stad eller någon dess myndighet att användas till ändamål, som det lånebeviljande organet kan godkänna.

§ 29.

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

§ 30.

I alla varom ej här ovan stadgats gäller lagen den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar och lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

Att dessa stadgar blivit å konstituerande föreningsstämma den 16 maj 1961 av föreningens medlemmar antagna, betyga under-
tecknade styrelseledamöter.

Fagersta den 16 maj 1961.

Ove Ekener Evert Lindberg Anders Eriksson

Egenhändiga namnteckningarna bevittna:

Gunnar Träff T. Jubell
