

B r f

S T A D G A R

för Bostadsrättsföreningen Centrum, Örbyhus, antagna av föreningen vid dess konstituerande sammanträde den 19/9 1957 och med de ändringar som vidtagits vid föreningsstämma den 17/3 1975.

FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§ 1

Föreningens firma är "Bostadsrättsföreningen Centrum".

§ 2

Föreningen har till ändamål att uppföra, besitta och förvalta bostadshus i Örbyhus för att däri åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Örbyhus.

MEDLEMSKAP

§ 4

Inträde i föreningen kan beviljas person, som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med § 6 i bostadsrättslagen. I upplåtelsehandlingen skall anges parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttagas, skall även den anges.

Bostadsrättshavaren erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om grundavgiften för bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal.

§ 5

Ansökan om medlemskap i föreningen ingives skriftligen till styrelsen. Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av § 52 i Bostadsrättslagen.

Förvärvare av bostadsrätt som vägrats inträde i föreningen, kan inom en månad från det han fick del av beslutet härom hänskjuta tvisten till hyresnämnden.

Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 8 - 12 nedan.

AVGIFTER

§ 6

Grundavgift och årsavgift samt i fall av ändring av grundavgift, fastställs å ordinarie föreningsstämma.

Grundavgift för bostadsrätt beräknas efter lägenhets andelsvärde. Med lägenhets andelsvärde förstås det belopp, vartill lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet av alla lägenheter i förenings hus.

§ 7

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 för avsättning till i § 35 omnämnda fonder.

Årsavgiften betalas i förskott för kalenderkvartal eller kalendermånad. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelsvärde kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan ifråga om lokal beräknas efter förbrukning. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Till täckande av opåräknade utgifter må bostadsrättshavare, 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 bostadsrättshavaren tidigare än tre månader från det beslut om tillskott fattades.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 8

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningens styrelse inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelse-dag samt till vem överlåtelsen skett.

§ 9

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten 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 ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte tid som angivits i anmaningen får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 10

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätten övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om andel i bostadsrätt äger första och andra stycket tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende närstående.

§ 11

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 inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 12

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt Bostadsrättslagen §§ 10, 12 eller 37. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 13

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten (första gången) uppläts, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen utan ersättning på den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen. Fardagar är 1 april och 1 oktober.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 14

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästa honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 15

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§ 16

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt § 14 tredje stycket.

§ 17

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan överexekutor förordna om handräckning.

§ 18

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i § 30 andra stycket i Bostadsrättslagen sålunda: Bostadsrättshavare som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet får 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 ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 19

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

§ 20

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

§ 21

Betalas bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift eller upplåtelseavgift, som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaningen, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte, om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 22

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

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.
2. Om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenhet i andra hand.
3. Om lägenheten används i strid med §§ 19 eller 20.
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 skäligen dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 16 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren.
6. Om i strid med § 17 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt.
7. 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 förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5 - 7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada. Upp-

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

§ 23

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 22 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 22 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 24

Är nyttjanderätten enligt § 22 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§ 25

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 22 första stycket 1 eller 4-6 är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 24. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i § 22 angiven orsak, får han kvarbo till den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten eller överexekutor prövar skäligen ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 26

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 22, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit avhjälp.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

STYRELSE OCH REVISORER

§ 27

Föreningens angelägenheter handhaves av en styrelse bestående av tre högst fem ledamöter jämte minst två och högst fyra suppleanter för dem, vilka väljas å

ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie ledamot och en suppleant utses av kommunen.

Styrelsen är beslutför då tre ledamöter äro tillstädes samt där styrelsen utgöres av fem ledamöter, då tre äro om beslutet ense. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

Styrelsen konstituerar sig själv och utser inom sig ordförande, sekreterare och kassaförvaltare. Styrelseledamöterna äga att sig emellan fördela göromålen så som de anse lämpligt och svara en för alla och alla för en för av dem omhänderhavda medel. Styrelsen kan dock uppdraga åt annan icke medlem i föreningen att handha föreningens räkenskaper och kassaförvaltning. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen såsom sådan, av den eller de personer, inom eller utom styrelsen, som styrelsen därtill utsett.

§ 28

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 upprätta förslag till inkomst- och utgiftsstat och årsavgifter för löpande verksamhetsåret.

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

Styrelsen äger ej utan föreningsstämmans bemyndigande försälja, nedriva, ombygga eller belåna (inteckna) 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 över postgirokonto eller bankkonto innebärande att samtliga in- och utbetalningar skola passera sådant konto, som öppnas för föreningens räkning.

Föreningens räkenskaper skola avslutas för kalenderår.

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

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

Styrelsens årsberättelse, vinst- och förlust- samt balansräkning, revisionsberättelsen, styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar samt förslag till inkomst- och utgiftsstat för löpande året skola hållas tillgängliga för medlemmarna minst åtta dagar före ordinarie föreningsstämma.

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

§ 29

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skola granskas av två å föreningsstämma valda revisorer utsedda för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. På samma sätt och för samma tid utses en eller två revisorssuppleanter. Om föreningen har statligt bostadslån skall en revisor och en suppleant för denne utses av kommunen.

Det åligger revisorererna att före ordinarie föreningsstämma verkställa fullständig revision av föreningens räkenskaper samt att deltaga i styrelsens i § 28 omförmälda besiktning. Dessutom åligger det den ene av revisorererna att minst en gång i kvartalet granska förenings kassa jämte tillhörande verifikationer. Revisorererna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen är avgiven senast den 1 april.

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

FÖRENINGSTÄMMA

§ 30

Ordinarie föreningsstämma hålles årligen före april månads utgång.

Extra föreningsstämma hålles då styrelsen eller revisorererna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat å stämman.

§ 31

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 10 dagar före stämman.

§ 32

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av ordförande och sekreterare vid stämman.
4. Val av justeringsmän.
5. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
6. Fastställande av röstlängd.
7. Styrelsens förvaltningsberättelse.
8. Revisorerernas berättelse.
9. Fråga om fastställande av balansräkning.
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
11. Beslut om resultatdisposition.

12. Arvoden åt styrelsen och revisorerna.
13. Fastställande av inkomst- och utgiftsstat.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Övriga ärenden.
17. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1 - 6 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

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.

Å sammanträde fört protokoll skall senast tio dagar efter sammanträdet vara hos styrelsen tillgängligt.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma. Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

§ 33

Medlems rätt att deltaga i föreningens angelägenheter utövas å föreningsstämma där varje medlem, som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen har en röst för av honom innehavd lägenhet. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller myndig närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem. Bolag, Förening eller annan juridisk person har att utöva sin rösträtt 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.

§ 34

Föreningens stadgar får ej ändras utan Länsbostadsnämndens godkännande. Föreningen underkastar sig den kontroll som Länsbostadsnämnden eller kommun kan vilja påfordra.

Beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt endast om samtliga röstberättigade äro ense om beslutet eller detta fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och på den stämma som hålles sist biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

FONDER

§ 35

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för inre underhåll,

Fond för yttre underhåll,

Dispositionsfond.

Till fond för inre underhåll skall årligan avsättas ett belopp av minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus. Storleken av på bostadsrättslägenhet belöpande del av inre fonden skall bestämmas efter förhållandet mellan grundavgiften för lägenheten och de sammanlagda grundavgifterna i föreningen.

Fonden, som för varje bostadsrättshavare föres å särskilt konto, disponeras av bostadsrättshavarna till den del, som utvisas av kontot. För bestridande av styrkta kostnader för reparationer, underhåll och förbättringar inom bostadsrättshavarens lägenhet, även om dessa av styrelsen påyrkats, får bostadsrättshavaren av sin andel lyfta erforderligt belopp.

Har bostadsrätt övergått till annan eller nyttjanderätt till lägenheten förverkats enligt §§ 21 och 22, äger styrelsen av hans andel i fonden lyfta erforderligt belopp till behövliga reparationer.

Till fond för yttre underhåll skall årligan avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Ur dispositionsfonden bestrides 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.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

§ 36

Vid likvidation skall envar medlem återbekomma högst det belopp som svarar mot medlemmens sammanlagda kapitaltillskott. Uppstår överskott skall detta överlämnas till Tierps kommun att användas till ändamål som kommunen äger bestämma.

§ 37

I allt varom ej här ovan stadgats gäller Bostadsrättslagen.

Att dessa stadgar blivit å ordinarie föreningsstämma den 17 mars 1975 av föreningens medlemmar enhälligt antagna, betygar undertecknade styrelseledamöter.

Nils Lindahl

Lars Jansson

Vera Lindgren

O. Rundlöf

Helge Bülow

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittna

Eric Ericsson

Rune Lindström