nr 1

Bolagsverket

Bevis
Stadgar

865 S

851 81 Sundsvall
Tel kundservice: 060-18 40 40
Tel växel: 060-18 40 00 Fax: 060-12 98 40
bolagsverket@bolagsverket.se bolagsverket.se

Härmed intygas att de bifogade stadgarna är de hos Bolagsverket senast registrerade.

Sundsvall

050719

Malin Ekl

Avskrift.

Bil. 1.

Inkom till Länsstyrelsen
i Karlstad
13 SEP 1945

STADGAR

för

SVENSKA FOLKBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING n:r 1

i Karlstad

Föreningens firma och ändamål.

§ 1.

Föreningen, vars firma är SVENSKA FOLKBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING n:r 1 i Karlstad har till ändamål att genom förvärv och förvaltning av fast egendom i Karlstad åt medlemmar upplåta bostäder 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.

§ 2.

Föreningens medlemmar skola utgöras av:

a) Föreningens stiftare,

b) Personer, som efter beslut av styrelsen antagits såsom medlemmar.

§ 3.

Efter beslut av styrelsen skall såsom bostadsrättshavare antagas person, som tecknar sig för eller inköper bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrättshavaren erhåller genom styrelsens försorg ettt bostadsrättsbevis, som skall utvisa dagen för utfärdandet samt bostadsrättshavarens nummer, ävensom innefatta fullständigt utdrag ur lägenhetsförteckningen såvitt den rörer bostadsrättshavarens lägenhet.

Å bostadsrättsbeviset, vilket skall innehålla föreningens stadgar, skola av bostadsrättshavaren gjorda inbetalningar införas och kvitteras.

§ 4.

Person, som fullgjort stadgandet i § 3, får under här nedan angivna villkor åt sig med bostadsrätt upplåten den lägenhet, som av honom å vederbörlig teckningslista tecknats eller, om han senare inträder i föreningen, den lägenhet, som han från annan övertagit.

Följande villkor gälla för utövandet av denna bostadsrätt:

1) att medlem i 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 § c) omförmäld avgift.

Grundavgift räknas efter lägenhets andelsvärde och utgör c:a ..5..% av detta värde. Den skall inbetalas till föreningens styrelse mot särskilt kvitto.

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

a) Ränta och amortering;

b) Övriga omkostnader för egendomens drift och förvaltning;

c) Avsättning till reservfond.

Förutom här ovan stadgade avgifter äger föreningen att å föreningssammanträde med $^2/_3$ majoritet besluta om uttaxering från bostadsrättshavarna av en avgift i förhållande till andelsvärdet, dock till belopp ej överstigande 50 kronor 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.

Ersättning för rätten att teckna bostadsrätt må ej utgå.

§ 5.

Avliden bostadsrättshavares make, arvinge eller adoptivbarn är berättigad att efter till styrelsen gjord skriftlig anmälan inträda i föreningen och övertaga den avlidnes rättigheter och skyldigheter.

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

I övrigt må överlåtelse av bostadsrätt ske på sätt 25 § i bostadsrättsföreningslagen stadgar. Godkännande av nytillträdande medlem tillkommer styrelsen.

§ 6.

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

§ 7.

Bostadsrättshavare äger att genom till styrelsen ställd uppsägning, som skall vara försedd med hans egenhändiga och bevittnade namnteckning, avsäga sig bostadsrätten, dock att utträde ej får ske tidigare än 2 år från det bostadsrätten till honom upplåts. Sker avsägelse, övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen å den fardag 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 minst 10 % av föreningens årsvinst till dess fonden uppgår till minst 10 % av fastighetskostnaden. Nedgår reservfonden under detta belopp, skall stadgad avsättning till densamma åter vidtagas och fortsättas, tills fonden ånyo uppgår till nämnda procent av fastighetskostnaden.

b) Dispositionsfonden bildas av det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet. Ur denna fond bestridas omkostnaderna för större extra reparationer och moderniseringsarbeten, utgifter för förvaltning, hyresförluster och andra förluster å föreningens rörelse, ävensom andra beslutade kostnader för föreningens gemensamma ändamål i den mån annorlunda icke föreskrivits vid beslutet.

c) Fonden för inre reparationer bildas genom erläggandet samtidigt med årsavgiften av belopp, som för år motsvarar 1/4 % av lägenhetens andelsvärde till dess bostadsrättshavarens inbetalningar uppgå till 5 % av nämnda värde, dock får summan av dessa belopp och vad som enligt 4 § femte stycket må uttagas, ej överstiga 100: — kr. per år och medlem. Nedgå de avsatta inbetalningarna under detta belopp, skall stadgad avsättning åter vidtagas och fortsätta, tills fonden ånyo uppgår till nämnda procent av andelsvärdet.

Fonden må disponeras av bostadsrättshavaren 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 godkännas såsom behövliga. Denna rätt till disposition av reparationsfondens medel inträder ej förrän efter 3 år från vederbörandes första inbetalning till densamma.

Avflyttar bostadsrättshavaren, skall erforderlig reparation av den av honom innehavda lägenheten i första hand bestridas av den å hans konto innestående delen av reparationsfonden.

Styrelse och revisorer.

§ 9.

Föreningens angelägenheter handhavas av en styrelse om minst tre och högst sju ledamöter jämte två suppleanter för dessa, vilka väljas å föreningens ordinarie föreningssammanträde för en tid av två år.

§ 10.

Styrelsen, som har sitt säte i Karlstad ..... konstituerar sig

själv och utser inom sig ordförande, sekreterare och vice värd. Styrelsen utser därjämte inom sig två firmatecknare, vilka gemensamt teckna föreningens firma.

Alla styrelseledamöter skola skriftligen kallas till styrelsens sammanträden. I kallelsen skola upptagas de ärenden, som skola behandlas vid sammanträdet. Beslut får ej vid sammanträde fattas i ärende, som ej upptagits i kallelsen till sammanträdet.

Styrelsen är beslutför, när mer än halva antalet ledamöter äro närvarande.

§ 11.

Styrelsen ansvarar för att föreningens bokföring ordnas 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.

§ 12.

Styrelsen äger ej utan föreningssammanträdes bemyndigande försälja, nedriva, ombygga eller belåna föreningens fasta egendom.

§ 13.

Styrelsen skall varje år företaga en besiktning av föreningens egendom och inventering av övriga tillgångar samt däröver avgiva redogörelse i sin förvaltningsberättelse.

§ 14.

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper väljas för en tid av ett år å ordinarie föreningssammanträde två revisorer. Samtidigt och på samma sätt väljas av föreningen två suppleanter, vilka vid förfall inträda i den ordning de blivit valda.

Revisorerna åligga:

att minst en gång i kvartalet granska föreningens räkenskaper och kassa, varvid alla utgifter skola vara försedda med vederbörliga verifikationer samt den kontanta kassan överensstämma med dagens kassasaldo;

att verkställa årsrevision och däröver avgiva berättelse, varvid revisorerna skola tillse, att föreningens tillgångar icke upptagits över sitt värde samt att styrelsens beslut ej strida mot allmän lag eller föreningens stadgar; samt *att* till- eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsen.

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

Årsrevision skall vara verkställd och berättelse avgiven senast den 1 mars.

Över av revisorerna gjorda anmärkningar skall styrelsen äga tillfälle att yttra sig, och åligger det styrelsen att över anmärkningarna till föreningssammanträdet avgiva skriftlig förklaring, vilken skall vara avfattad senast åtta dagar före sammanträdet.

Styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse samt styrelsens yttrande i anledning av revisorernas eventuella anmärkningar skola hållas tillgängliga för medlemmarna minst 8 dagar före det föreningssammanträde, å vilket de skola förekomma till behandling.

Föreningssammanträde.

§ 15.

Ordinarie föreningssammanträde hålles årligen före mars månads utgång.

Extra sammanträde hålles då styrelsen eller revisorerna finna omständigheterna därtill föranleda eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen inlämna skriftlig anhållan med angivande av ärende som önskas behandlat.

§ 16.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningssammanträde, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast sju dagar före sammanträdets hållande.

§ 17.

På ordinarie föreningssammanträde skall förekomma:

a) uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar;

b) val av ordförande för sammanträdet;

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 uppstådd förlust;

j) fråga om arvode;

k) val av styrelseledamöter och suppleanter;

l) val av revisorer och suppleanter;

m) övriga i stadgeenlig ordning anmälda ärenden.

Intill dess ordförande 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 föreningssammanträde skola förekomma endast de ärenden, för vilka sammanträdet utlysts och vilka angivits i kallelsen till detsamma.

§ 18.

Kallelse till sammanträde, såväl ordinarie som extra, innehållande uppgift om förekommande ärenden, skall bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag senast 10 dagar före sammanträdet å lämplig plats inom föreningens egendom. Medlem, som ej bor inom föreningens egendom, skall skriftligen kallas under sin till styrelsen uppgivna adress och kallelse för befordran avlämnas till allmänna posten senast tionde dagen före sammanträdet.

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

§ 19.

Å föreningssammanträde äro bostadsrättshavare och andra medlemmar lika rösträttigade i föreningens alla angelägenheter.

Den, som häftar för oguldna avgifter, äger ej rösträtt, ej heller den som uppsagt sig till utträde ur föreningen.

Varje medlem har en röst.

Medlem äger icke överlåta sin rösträtt å annan.

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

§ 20.

Omröstning vid föreningssammanträde sker öppet, där ej närvarande röstberättigad medlem påkallar sluten omröstning.

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

§ 21.

De fall — bland andra frågor om ändring av dessa stadgar — då särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut, omförmälas i 42 och 43 §§ i lagen den 22 juni 1911 om ekonomiska föreningar och 60 § i lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

§ 22.

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 dagen före, där detta ske kan, underkasta sig den syn, som styrelsen och revisorerna årligen företaga, eller den, som av dem dessemellan med skäl kan anses nödvändig, åliggande det bostadsrättshavaren att inom av styrelsen utsatt tid vidtaga de åtgärder, styrelsen så bestämmer, vid äventyr antingen att åt-

gärden eljest på den försumliges bekostnad utföres eller att bestämmelsen i 25 § här nedan varder av styrelsen tillämpad.

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, (stamledningar dock undantagna), ringledningar, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar, dock så, att föreningen ansvarar för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

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

Bostadsrättshavaren får ej utan styrelsens skriftliga tillstånd företaga omändring av lägenheten.

Omkostnaderna för av bostadsrättshavaren gjorda eller honom ålagda reparationer inom resp. lägenhet betalas av hans tillgodohavande av fonden för inre reparationer så långt dessa medel räcka. Därutöver bestridas kostnaderna av bostadsrättshavaren själv.

Skulle väggohyra upptäckas inom lägenheten, är innehavaren skyldig att ofördröjligen göra anmälan därom till styrelsen, samt att hålla lägenheten tillgänglig för inspektion, som företages av styrelsens representanter.

Bostadsrättshavaren är skyldig att underkasta sin lägenhet sådan desinfektion, som av styrelsen kan anses påkallad. 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 pågå, skola betalas av bostadsrättshavarens tillgodohavande av fonden för inre reparationer så långt dessa medel räcka. Därutöver bestridas kostnaderna av bostadsrättshavaren själv.

§ 23.

Bostadsrättshavaren är pliktig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten; åliggande det bostadsrättshavaren att därvid ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter styrelsen i överensstämmelse med ortens sed i sådant hänseende kan meddela. Bostadsrättshavaren är skyldig hålla noggrann tillsyn därå att vad sålunda åligger honom själv iakttages jämväl av hans husfolk och av den, som av honom inrymmes i lägenheten.

§ 24.

Underlåter bostadsrättshavaren att i rätt tid fullgöra inbetalningar å 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 inbetalat belopp ej återfordras och äger föreningen rätt till skadestånd i den mån föreningen lidit skada, som ej ersatts genom inbetalt belopp.

§ 25.

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

1) Om bostadsrättshavaren dröjer med erläggande av grundavgift, särskilt tillskott eller årsavgift 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 tillskyndas föreningen eller dess medlemmar.

3) Om utan tillstånd av styrelsen bostadsrättshavare 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 jämligt 23 § skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn, som enligt dessa stadgar åligger bostadsrättshavaren.

5) Om bostadsrättshavaren förvägrar föreningen tillträde till lägenheten, när sådant erfordras för utövande av nödig tillsyn eller utförande av arbete, som påkallas, och giltig ursäkt ej kan visas.

6) Om bostadsrättshavaren i övrigt åsidosätter något honom enligt dessa stadgar eller föreningens eller styrelsens beslut åvilande förpliktelser, vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerlig vikt.

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

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

Huru bostadsrätt, sedan bostadsrättshavaren skilts från lägenheten, skall försäljas, omförmäles i 53 § i bostadsrättsföreningslagen.

Då avtal hävts enligt 24 § eller bostadsrätt efter uppsägning försålts, äger föreningen utesluta förre bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 26.

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

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

§ 27.

Därest föreningen äger bostadshus, som uppförts eller ombyggts med stöd av statligt tertiär- och/eller tilläggslån, skall gälla:

1. Under en tid av tio år, räknat från dag, som statens byggnadslånebyrå bestämmer, dock längst intill dess föreningen beviljade lån blivit tillfullo guldna, får

a) avgift eller särskilt tillskott icke uttagas med högre belopp än statens byggnadslånebyrå medgivit;

b) vid uthyrning av lägenhet icke uttagas högre hyra än statens byggnadslånebyrå medgivit; samt

c) bostadsrättshavare icke utan föreningens styrelses medgivande överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet.

2. Därest statlig tertiär- eller tilläggslån beviljas föreningen i sådan omfattning, som kommun kan erhålla, skall vidare gälla:

a) En ledamot av styrelsen jämte suppleant för denne eller, där statens byggnadslånebyrå så prövar lämpligt, en rapportör utses av ....drätselkammaren i Karlstad.....

b) En revisor jämte suppleant för denne utses likaledes av ....drätselkammaren i Karlstad.....

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

d) Föreningen underkastar sig den tekniska och ekonomiska kontroll, som statens byggnadslånebyrå eller kommunen kan vilja utöva.

e) Föreningens stadgar få ej ändras utan statens byggnadslånebyrås godkännande.

f) Vid likvidation skall en var medlem återbekomma högst det belopp, som svarar mot medlemmens sammanlagda kapitaltillskott. Uppstår överskott, skall detta överlämnas till drätselkammaren/kommunalnämnden i Karlstad att användas till ändamål, som statens byggnadslånebyrå kan godkänna.

§ 28.

Tvister mellan föreningen och styrelsen eller ledamot därav eller föreningsmedlem skall hänskjutas till avgörande av skiljenämnd enligt gällande lag om skiljemän, dock med undantag av fråga om nyttjanderättens förverkande eller föreningens fordran hos medlem.

§ 29.

Upplöses föreningen, skall sedan verksamheten lagligen avvecklats uppkommen vinst överlämnas till drätselkammaren i Karlstad

§ 30.

I allt, varom ej här ovan stadgats gäller lagen den 22 juni 1911 om ekonomiska föreningar och lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

Att ovanstående stadgar blivit antagna av Svenska Folkbyggens Bostadsrättsförening n:r 1 i Karlstad vid ordinarie ~~konstituerande~~ sammanträde i Karlstad den 19 maj 1944 betyga undertecknade föreningens styrelse och suppleanter.

Oscar Blomqvist — David Olsson

Stellan Wendt — Sven Schjånberg

Styrelsens ordinarie ledamöter

Nils Klippe — Otto Feldt

Samtliga egenhändiga namnteckningar bevittna:

Dagny Liedsten — Britta Eriksson

Vidimeras:

Oscar Blomqvist — David Olsson

Stellan Wendt — Sven Schjånberg

Bevittnas:

Dagny Liedsten — Håkan Israelsson

Förestående stadgar godkännes:

Stockholm den 11 dec. 1944

STATENS BYGGNADSLÅNEBYRÅ
Ombudsmannaexpeditionen
Claes Erwall

Vidimeras:

Wilhelmssons Boktryckeri A.-B. Stockholm 1944