

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Solbacken

LAHJALAINEN TRUCKERSTRENG
VASTENS
1954

STADGAR
för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLBACKEN

§ 1.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Solbacken.

§ 2.

Föreningen har till ändamål att uppföra, besitta och förvalta bostadshus, beläget å

Kv Solbacken?

för att däråt 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 Norberg.

Medlemskap.

§ 4.

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

Den, till vilken bostadsrätt övergått på grund av giflorätt eller arv, får ej vägras inträde såsom medlem. Medlemskap får ej heller förvägras, där bostadsrätt på grund av testamente övergår till testamentsgivarrens make, skyldeman inom arvslederna, adoptivbarn eller adoptant.

Den, som är försatt i konkurs, får icke antagas till medlem i föreningen, i andra fall än som i andra stycket sägs.

Har bostadsrätt överlåtit till någon, som ej är medlem, eller övergått till någon annan än den, som enligt bestämmelserna i 2:dra 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:dje stycket.

Har jämlikt § 10 vederbörande kommunala myndighet utsett styrelseledamot och suppleant för denne, skola dessa vara självskrivna medlemmar i föreningen.

Avgifter.

§ 5.

Grundavgift, som beräknas efter varje lägenhets andelsvärde, må ej understiga $\frac{1}{2}$ procent av nämnda värde. Med lägenhets andelsvärde förstås det belopp, vartill lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet å alla lägenheter i föreningens hus.

§ 6.

För bostadsrätt skall enläggas årsavgift till bestyrande av löpande utgifter, såsom räntor och amorteringar å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetsens förvaltning, underhåll och uppvärmning samt för vatten, elektrisk kraft, renhållning m. m. så ock för avsättning till de i § 9 omnämnda fonderna.

Avgiften för räntor och amorteringar beräknas efter respektive lägenhets skuldsomma. Ersättning för värme och varmvatten, övriga omkostnader för egendomens drift och förvaltning samt avsättning till reserv och övriga fonder utgår efter lägenhets andelsvärde.

Därest radiator- och varmvattenmätare installeras i föreningens fastigheter skall ersättning för värme och varmvatten utgå i enlighet med den genom mätning fastställda förbrukningen.

Årsavgifternas belopp fastställas å ordinarie föreningsssammanträde.

§ 7.

Till täckande av opåräknade utgifter må bostadsrättshavare, efter beslut å föreningsssammanträde, avfordras särskilt

tillskott, som skall beräknas efter lägenhets andelsvärde.

Särskilt tillskott får icke för något räkenskapsår överstiga 2 % av andelsvärdet eller avfordras bostadsrättshavare tidigare än tre månader från det beslut om tillskottet fattades.

§ 8.

Öfver i §§ 5—7 omnämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas föreningsmedlem.

Intill dess beviljade statliga lån tillfullo guldits eller avskrivits, får: a) för varje lägenhet i form av årsavgift, avgift enligt § 9a, b och c samt särskild utaxering enligt § 7 tillhoppa icke uttagas högre belopp än den högsta avgift Kungl. Bostadsstyrelsen medgivit; b) vid uthyrning av lägenhet icke uttagas högre hyra än Kungl. Bostadsstyrelsen medgivit.

Om fonder och användning av årsvinst.

§ 9.

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

- | | |
|---------------------------------|----------|
| a) Fond för yttre reparationer. | 2 66 50- |
| b) Fond för inre reparationer. | 7 25 20- |
| c) Reservfond. | 1 32 50- |

a) Fonden för yttre reparationer är avsedd att motta omkostnaderna för sådana större föreningen åliggande reparationer, vilka icke jämpligen kunna bestriidas ur årsavgifterna eller andra löpande inkomster. Av årsavgifterna skall minst ett belopp motsvarande 0,2 procent av samtliga andelsvärden årligen avsättas till denna fond.

b) Fonden för inre reparationer bildas genom årliga inbetalningar av minst 0,3 procent av lägenhetens andelsvärde, till dess desamma uppgå till 5 procent av nämnda värde. Nedgående avsatta inbetalningarna under detta belopp, skall stadgad avsättning åter vidtagas och fortsättas tills de avsatta inbetalningarna ånyo uppgå till nämnda procent av andelsvärdet. Inbetalningarna införas å särskilt konto. Å fonden uppkomna ränta tillföres reservfonden.

Fonden disponeras av bostadsrättshavaren personligen i så måtto, att denne får av fonden tillgodogöra sig belopp, mot-

svarande kostnaderna för reparationer inom hans lägenhet i den mån dessa av styrelsen påyrkats eller godkännas såsom behöfviga. Denna rätt till disposition av medel ur fonden för inre reparationer inträder ej förrän efter 3 år från det första inbetalning till densamma ägt rum.

Avflyttar bostadsrätthavaren skall erforderlig reparation av den av honom innehavda lägenheten i första hand bestri- das av den å hans konto inestående delen av inre reparations- fonden.

Inbetalningar till fonden för inre reparationer skall dock äga rum först sedan bostadsrätthavarna å ordinarie förenings- sammanträde så beslutar. Därrest så icke sker skall bostads- rättshavarna på egen bekostnad hålla lägenheten jämte därtill hörande utrymmen i gott skick i enlighet med stadgandet i § 25.

c) Reservfonden bildas genom årlig avsättning av minst 0,1 procent av samtliga andelsvärden. Dyliik avsättning skall ske, intill dess reservfonden uppgår till minst ett belopp, motsva- rande 5 procent av samtliga andelsvärden. Nedgår reservfon- den under detta belopp, skall stadgad avsättning åter vidtaga och fortsättas tills fonden ånyo uppgår till nämnda belopp.

Av uppkommen årsvinst får utdelas högst fem procent för år å tillskjutet kapital. Om användningen av resterande års- vinst beslutas å ordinarie föreningsammanträde.

§ 10.

Föreningens angelägenheter handhavas av en styrelse, be- stående av fyra ledamöter jämte tre suppleanter, av vilka tre ledamöter och två suppleanter årligen väljas å ordinarie för- eningsammanträde för tiden intill nästa sådant sammanträde samt en ledamot och en suppleant utses av Norbergs kommun för samma tid, som de å föreningsammanträde utsedda.

Styrelsen är beslutför, då den av kommunen utsedda leda- moten eller suppleanten jämte minst två av övriga ledamöter eller suppleanter äro närvarande.

Skulle kommunen uraktlåta att utse ledamot eller supple- ant, anses styrelsen fulltalig med de å föreningsammanträde

valda ledamöterna och suppleanterna samt är beslutför då minst två äro närvarande och om beslutet onse.

Styrelsen utses inom sig ordförande, sekreterare och kassa- förvaltare.

Styrelseledamöterna äga att sig emellan fördela göromålen så, som de anse lämpligt, och svara en för alla och alla för en för omhändertavda medel.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom så- dan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelse- ledamot i förening med annan person, som styrelsen därtill utselt.

§ 11.

Styrelsen, ävensom firmatecknare, äga att själva eller genom ombud ej mindre i förhållande till tredje man handla å för- eningens vägnar än även inför domstolar och andra myndig- heter företräda föreningen.

Å styrelsen ankommer att fastställa grundavgifternas belopp samt upprätta förslag till inkomst- och utgiftsstat för löpande verksamhetsåret ävensom att bestämma den ordning, vari beloppen skola erläggas.

Styrelsen skall förvalta föreningens fastighet genom av sty- relsen utsedd vice värd, vilken icke själv behöver vara leda- mot eller suppleant i styrelsen eller medlemn av föreningen. Styrelsen äger ej utan föreningsammanträdes bemyndi- gande försälja, nedrivva, ombygga eller belåna föreningens fasta egendom. Givet bemyndigande gäller icke utöver två år.

Styrelsen ansvarar för att handelsböcker för föreningen förns i enlighet med bokföringslagen av den 31 maj 1929.

Föreningens räkenskaper skola avslutas för kalenderår.

Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revi- sorerne avlämna förvaltningsberättelse, vinst- och förlusträk- ning samt balansräkning.

Styrelsen vare skyldig att minst sju dagar före ordinarie föreningsammanträde hava för medlemmarna tillgänglig års- berättelse, vinst- och förlust- samt balansräkning, ävensom förslag till inkomst- och utgiftsstat för löpande året.

Styrelsen skall en gång varje år, innan förvaltningsberättel-

sen avgives, besiktiga föreningens fastighet och övriga tillgångar.

Styrelsen såväl som föreningen är skyldig underkasta sig den inspektion eller revision, som Kungl. Bostadsstyrelsen kan komma att påfordra, ävensom i övrigt ställa sig till efteråtelse de föreskrifter, som Kungl. Bostadsstyrelsen må komma att meddela.

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

§ 12.

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skola granskas av två revisorer, av vilka en utses av föreningssammanträdet och en väljes å ordinarie för- eningssammanträde för tiden till nästa sådant sammanträde. Vid samma föreningssammanträde väljes för samma tid en revisorssuppleant.

Äger utse en suppl. för den av kommunen utsedda revisoren. Skulle kommunen uraktlåta att utse revisor åligger det för- eningen att utse båda revisorerna.

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

Det åligger jämnväl revisorerna att tillse, att styrelsens beslut ej strider mot statlig länenmyndighets föreskrifter eller mot föreningens mot sådan myndighet gjorda åtaganden.

Föreningssammanträden.

§ 13.

Ordinarie föreningssammanträde skall hållas en gång om året före maj månads utgång.

Extra sammanträden skola hållas, då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda, och skall av styrelsen utlysas, då revisorerna eller minst $\frac{1}{10}$ av de röstberättigade medlem-

marna därom hos styrelsen inlämnat skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas å sammanträdet behandlat.

Kallelse till sammanträde, såväl ordinarie som extra, innehållande uppgift om förekommande ärenden, skall bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag senast 7 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 7:e dagen före sammanträdet.

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

§ 14.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningssammanträde, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst fjorton dagar före sammanträdet's hållande.

§ 15.

På ordinarie föreningssammanträde skola förekomma följande ärenden:

- 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 användandet av uppkommen vinst eller läskandets 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 suppleant,
- n) andra ärenden, som blivit i kallelsen till sammanträdet angivna.

På extra föreningsammanslutningen skola förekomma endast de ärenden, för vilka sammantrådet utlysts och vilka angivits i kallelse till detsamma.

In till dess ordförande blivit utsedd, föres ordet av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, av den till levnads-åren äldste bland de närvarande styrelseledamöterna eller suppleanterna.

§ 16.

A sammantråde fört protokoll skall senast 10 dagar efter sammantrådet vara hos styrelsen tillgängligt.

§ 17.

Medlems rätt att deltaga i föreningens angelägenheter utövas å föreningens sammantrådet, där varje medlem, som fullgjort sina förpliktelser till föreningen, äger en röst.

Medlem må även låta sig representeras av fullmäktig, vilken skall vara antingen myndig medlemn av den röstberättiga- des familj eller annan föreningsmedlemn.

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.

Omöstning vid föreningsammanslutning sker öppet, där ej närvarande röstberättigad påkallar slutet omöstning.

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

De fall — bland andra fråga 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 i lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

§ 18.

Därest föreningen upplöses, äger medlemn icke utå mera än vad som motsvarar av honom tillskjutet kapital jämte in-nesående utdelning med avdrag av tidigare kapitalåterbäring. Därefter befintligt överskott skall överlämnas till Norbergs

köping för att användas till ändamål, som Kungl. Bostadsstyrelsen kan godkänna.

Om bostadsrätt.

§ 19.

Bostadsrätt får upplätas allenast åt medlemn i föreningen. Har bostadsrätt efter överlåtelse eller annorlunda övergått till ny innehavare, får denne ej utöva bostadsrätt, med mindre han är eller antages till medlemn i föreningen.

Att stenhusedelägare efter bostadsrättshavare äga utöva bostadsrätt utan att vara medlemmar i föreningen omförmälas i 26 § i lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 20.

In till dess beviljade statliga lån tillfulla guldits eller avskrivits får bostadsrättshavare icke utan styrelsens medgä-vande överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet.

Överlåtelse av bostadsrätt skall vara skriftligen avfattad och försedd med överlåtarens egenhändiga bevitnade namnteck-ning.

§ 21.

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

Bostadsrättshavare äger efter två år från det bostadsrätten upplåtits avsäga sig bostadsrätten och därigenom bliva fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsäggelsen gö-res skriftligen hos styrelsen, namnteckningen skall vara be-vittnad.

Sker avsäggelse, övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen å den färdag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader från det avsäggelsen skett.

§ 22.

Huru i vissa fall bostadsrättsförening kan vara skyldig att lösa bostadsrätt samt huru därvid skall tillgå, omförmälas i 27, 30 och 35—40 §§ i lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 23.

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

§ 24.

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

Bostadsrättshavare är pliktig att vid lägenhets 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 meddelar, ävensom att hålla noggrann tillsyn därå, att vad sålunda åligger honom själv iakttagas jämnväl av hans hufvud och av den, 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 lägenhetens innehavare förorsakas 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 städgivarande inrymma främmande person erfordras styrelsens tillstånd.

§ 25.

Bostadsrättshavare åligger att på egen bekostnad hålla lägenheten jämte därtill hörande utrymmen i gott skick.

Föreningen svarar för de reparationer, som kunna irråga komma på stannledninggar för avlopp, på ledningar för lägenhetens försende med värme och på värmeelement samt ledningar för elektricitet och vatten, med vilka lägenheten av föreningen försetts, så ock för reparationer i anledning av brand- och vattenskada, som ej uppkommit genom bostadsrättshavares förvällande.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv

§ 23.

och tak som eldstäder, elektriska ledningar till mätare, vatten- och avloppsledningar till den del de behöva sig inom lägenheten, ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innandörrar; dock så att föreningen ansvarar för målning av ytterdörrarna på ytterdörrar och ytterfönster.

§ 26.

Underlåter bostadsrättshavare att i rätt tid fullgöra inbetalning 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 upplåtelsen hävt. Anmaning sker i rekommenderat brev.

Då avtalet sålunda hävts, kan inbetalat belopp ej återfordras, och äge föreningen rätt till skadestånd i den mån föreningen lidit skada, som ej ersatts genom det inbetalade beloppet.

§ 27.

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

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 lägenhet nyttjas till annat ändamål än det, varutill den är avsedd, och avsevärt men därigenom kan tillskyndas föreningen eller någon dess medlem.

3:o) Om utan tillstånd av styrelsen bostadsrättshavare till annan än medlem upplåter lägenheten till begagnande eller han, utan att vara därtill berättigad, i lägenheten stadgivarande 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 bostadsrätts-
havare.

5:o) Om i fall, då jämlikt 24 § 3:dje stycket bostadsrätts-
havare är pliktig att lämna annan tillträde till lägenheten,
sådant vägras och giltig ursäkt ej visas.

6:o) Om bostadsrättshavare åsidosätter honom åvilande ej
förut här ovan nämnd förpliktelse, vars fullgörande måste an-
ses vara för föreningen av synnerlig vikt.

Finnes i fall, som denna paragraf avser, vad som lägges bo-
stadsrättshavare 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 uppsägningen lämnas.

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

Huru bostadsrätt, sedan bostadsrättshavare skilts från lägen-
heten, skall försäjas, omförmåles i 53 § i bostadsrättslagen.

Då avtal hävts enligt 26 § eller bostadsrätt efter uppsägning
försålls, äger föreningen utsluta förra bostadsrättshavaren ur
föreningen.

§ 28.

Twister mellan föreningen och styrelsen eller ledamot därav
eller föreningsmedlem, skola, där de ej angå fråga om nytt-
janderätts förverkande, hänskjutas till avgörande av skilje-
män, enligt lagen om skiljemän.

§ 29.

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

§ 30.

Skulle beslut om ändring av dessa stadgar fattas under den
tid föreningen åtnjuter statligt tertiar- eller tilläggsån, skall
beslutet för att bli va gällande godkännas av Kungl. Bostads-
styrelsen.

Att dessa stadgar blivit å sammanträde den
av föreningens medlemmar antagna, bebygga undertecknade
styrelseledamöter och suppleanter.

Egenhändiga namnteckningar bevitna: