

BOSTADSRÄTTSBEVIS
och
STADGAR

ORDNINGSFÖRESKRIFTER

Från den / 19 är denna bostadsrätt
överförd på

Från den / 19 är denna bostadsrätt
överförd på

Från den / 19 är denna bostadsrätt
överförd på

Från den / 19 är denna bostadsrätt
överförd på

Bostadsrättsföreningens medlemmar och hyresgäster åligger:
att vara aktisam om och väl värda föreningens egendom;
att om skada av sådan art uppstår att dess avhjälpande inte
kan uppskjutas, omedelbart underrätta styrelsen eller
vice värden därom;
att ej använda lägenhet eller annat föreningens utrymme
för annat än avsett ändamål;
att icke lämna entrédörr olåst nattetid
att aldrig lämna dörr till köllare och vind olåst;
att iakttaga sparsamhet med vatten, såväl varmt som kallt;
att icke lämna vattenkran öppen, även om vattnet är av-
stängt;
att icke utomhus å annan än angiven plats och tid företaga
rengöring av mattor, kläder m. m., ej heller torkning av
tvätt;
att inom disponerat utrymme tillse att genom öppna fönster
e. d. vintertid skada å vattenledning icke uppstår;
att icke utlägga torkmaskin i föstugorna;
att ställa sig till efterrättelse bestämmelserna beträffande
ohyreskontroll samt vid upptäckt av ohyra omedelbart
anmäla detta till vice värd;
att i sopnedkast endast lägga sopor o. d., som äro väl in-
slagna i paket;
att noggrant följa de föreskrifter, som lämnats beträffande
centralantenn, där sådan finnes, och icke utan tillstånd
av styrelsen uppsätta utomhusantenn på fastigheten;
att icke utan särskilt tillstånd verkställa skylning genom
anslag å husets ytterväggar, i föstugor eller trappuppgångar;
att icke verkställa piskning av mattor, kläder o. d. på balkonger, i föstugor eller trappuppgångar eller skaka sängkläder genom fönstren;
att icke hava dörr till tvättstuga öppen, så att vattenångor uttränga i köllare och trappuppgångar;
att i övrigt ställa sig till efterrättelse av styrelse och vice värd lämnade föreskrifter.
Beträffande mattpiskning m. m. gäller vad som föreskrives i ordnings- och hälsovårdsstadgan för samhället.

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är:

Bostadsrättsföreningen

§ 2

Föreningen har till ändamål att, efter förvärvande av

egendom (-ar) inom

förvalta nämnd egendom (-ar) samt där i vissa av sina medlemmar uppräta bostäder eller 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

Medlemskap

§ 4

Inträde i föreningen kan erhållas av en var, som tecknat sig för eller förvärvat bostadsrätt i föreningens hus, såvida han av styrelsen godkännes som medlem.

Den, till vilken bostadsrätt övergått på grund av gifträtt eller arv, får ej vägras inträde såsom medlem. Medlem-

skap får ej heller förvägras, där bostadsrätt på grund av testamentariskt övergått 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 om i andra stycket sägs.

Har bostadsrätt överlåtits 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 utsatt styrelseledamot och suppleant för denne, skola dessa vara självskrivna medlemmar i föreningen.

Avgifter

§ 5

Grundavgift, (insats) beräknas alltid efter varie lägenhets andelsvärde. Med lägenhets andelsvärde förstås det belopp, varitill lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet på alla lägenheter i föreningens hus.

§ 6

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift (hyra) till bestående av löpande utgifter, såsom räntor och amorteringar på lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll och uppvärmning samt för vatten, elektrisk kraft, renhållning m. m. så ock för avsättning till de i § 9 omnämnda fonderna.

Årsavgiften beräknas efter lägenhetens andelsvärde och erlägges på tider som av styrelsen bestämmes.

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

Ersättning för värme och varmvatten kan även beräknas efter lägenhetsyta eller gällande bränsleklausuler om styrelsen så anser lämpligare.

Årsavgifternas belopp fastställs å ordinarie föreningsstämma.

§ 7

Till täckande av opåräknade utgifter må bostadsrättsinnehavare, efter beslut å föreningsammansatt, avfordras särskilt tillskott, som skall beräknas efter lägenhetens andelsvärde.

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

§ 8

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

Innill dess beviljade statliga lån tillfullo guldits eller avskrivits får: a) för varie lägenhet i form av årsavgift, avgift enligt § 9 a, b och c samt särskild utaxering enligt § 7 tillhopa 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.

b) Fond för inre reparationer.

c) Reservfond.

a) Fonden för yttre reparationer bildas genom årlig avsättning av ett belopp motsvarande minst 0,3 % av samtliga andelsvärden. Med denna fond bekostas större reparationer,

vilka ej kunna bestridas genom att taga löpande inkomster eller årsavgifterna i anspråk.

b) Fonden för inre reparationer bildas genom årlig uttaxering å bostadsrättsbarnarna av ett belopp, motsvarande minst 0,3 % av andelsvärdet.

Inbetalningarna införas å särskilt konto. Å fonden uppkommen ränta tillföres reservfonden.

Fonden disponeras av bostadsrättsbarnaren personligen i så måtto, att denna får av fonden tillgodogöra sig belopp, motsvarande kostnaderna för reparationer inom hans lägenhet i den mån dessa av styrelsen påyrkats eller godkänns såsom behöfliga. Denna rätt till disposition av medel ur fonden för inre reparationer inträder ej förrän efter 3 år från det först inbetalning till densamma ägt rum.

Avflyttat bostadsrättsbarnaren skall erforderlig reparation av den av honom innehavda lägenheten i första hand bestridas av den å hans konto innesittande delen av inre reparationsfonden.

c) 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.

Av uppkommen årsvinst får utdelas högst 5 % för år å tillskjutet kapital. Om användningen av resterande årsvinst skall, sedan i lag föreskrifven avsättning till reservfonden skett, beslutas å ordinarie föreningsstämma.

Styrelse och revisorer

§ 10

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse, bestående av tre eller fem ledamöter jämte två resp. tre suppleanter.

leantur, av vilka två resp. fyra ledamöter och en resp. två suppleanter årligen väljas å ordinarie föreningsstämma för tiden intill nästa sådan stämma samt en ledamot och en suppleant utses av

för samma tid, som de å föreningsstämman utsedda.

Styrelsen är beslutförlig, då den av kommunen utsedda ledamoten eller suppleanten jämte minst två av övriga ledamöter eller suppleanter äro närvarande och om beslutet ense.

Därest statligt tertiär- och/eller tillägsplan icke beviljas föreningen i sådan omfattning som kooperativt organiserat företag utan enskilt vinstsyfte kan erhålla, anses styrelsen fulltallig med de å föreningsstämman valda ledamöterna och suppleanterna, samt är beslutförlig då minst tre äro närvarande och om beslutet ense.

Styrelsen utser inom sig ordförande och sekreterare samt kassaförvaltare inom eller utom styrelsen. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

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 sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person, som styrelsen där till utsett.

§ 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 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 styrelsen utsedd vice värd, vilken icke själv behöver vara ledamot eller suppleant i styrelsen eller medlem av föreningen.

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

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

Styrelsen skall en gång varje år, innan förvaltningsberättelsen avges, besiktiga föreningens fastighet och övriga tillgångar.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före månads utgång.

Vid samma föreningsstämma väljes för samma tid en revisorsuppleant.

Därest statligt territori- och/eller tillägsskän icke beviljas föreningen i sådan omfattning som kooperativa organiserat företag utan enskilt vinstsyfte kan erhålla, åligger det föreningen att utse båda revisorerna.

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

kallelse för befordran avlämnas till allmänna posten senast 15:e dagen före stämman.

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

§ 14

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

§ 15

På ordinarie föreningsstämma 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 stämman behöfven skett,
- e) styrelsens redovisningshandlingar för det förflyttna räkenskapsåret,
- f) revisorernas berättelse,
- g) fastställande av balansräkning,
- h) fråga om ansvarsfrihet för styrelsen,
- i) fråga om användandet av uppkommen vinst eller täckande af 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 föreningsstämma skola förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till desamma.

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

Å föreningsstämma fört protokoll skall senast inom två veckor efter stämman vara hos styrelsen tillgängligt.

§ 17

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

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

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

Bolags, 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 röstretal avgöres val genom lotning, men gäller i andra frågor den mening, som biträdes af ordföranden.

De fall — bland andra fråga om ändring af dessa stadgar — då särskild röstövervikt erfordras för giltighet af beslut, omförmälas i 67 och 70 §§ i lagen den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar och § 60 i lagen den 25 april 1930 om postadrätsföreningar.

§ 18

Därest föreningen upplöses, äger medlem icke utgå mera än vad som motsvarar av honom tillskjutet kapital jämte inestående utdelning med avdrag av tidigare kapitalåter-

bäring. Därefter befintligt överskott skall överlämnas till för att användas till ändamål, som den statliga lånemyndigheten kan godkänna.

Om bostadsrätt

§ 19

Bostadsrätt får upplåtas allenast åt medlem i föreningen.

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

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

§ 20

Intill dess beviljade statliga lån tillfullo guldits eller avskrivits får bostadsrättshavare icke utan styrelsens medgivande överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavda lägenhet.

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

§ 21

Medlem 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. Avsägelsen 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 skett.

§ 22

Huru i vissa fall bostadsrättsförening kan vara skyldig att lösa bostadsrätt samt huru därvid skall tillgå, omförmåles 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 företaga 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 efterriktelse de särskilda föreskrifter, föreningen meddelar, ävensom att hålla noggrann tillsyn därför, att vad sålunda åligger honom själv iakttagas jämväl av hans husfolk 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 inte utan styrelsens tillstånd till någon, som ej är medlem i föreningen. För rätt att i lägenheten stadigvarande inrymma främmande person erfordras styrelsens tillstånd.

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

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

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak som eldstäder, elektriska ledningar till matare, vatten- och avloppsledningar till den del de befinna 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.

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

Skulle väggolyra upptäckas inom lägenheten är innehavaren skyldig att ofördröjligen göra anmälan därom till styrelsen.

Kostnader för desinfektionsåtgärder inom lägenheten jämte sådana kostnader, som kunna förorsakas genom att bostadsrättshavaren eller annan icke kan eller få 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.

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 avalet om upplåtelsen hävt. Anmaning sker i rekommenderat brev.

Då avalet 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.

Nyttjanderätt till lägenhet, som innehaves under bostadsrätt, vare, där tillträde ägt rum, förverkad och föreningen förtty berättigad att uppsäga bostadsrättshavare till flyttning;

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

2:o) Om lägenhet nyttjas till annat ändamål än det, var till 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 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:die stycket bostadsrättshavare är pliktig att lämna annan tillträde till lägenheten, sådant vägras och giltigt ursäkt ej visas.

6:o) Om bostadsrättshavare äsidosätter honom åvilande ej förut här ovan nämnd förpliktelse, vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerligen vikt.

Finnas i fall, som denna paragraf avser, vad som lägges bostadsrättshavare 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 kvarsittra till den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader efter uppsägningen.

Huru bostadsrätt, sedan bostadsrättshavare skilts från lägenheten, skall försäljas, omförmäles i 53 § bostadsrättslagen.

Då avtal hävts enligt 26 § eller bostadsrätt efter uppsägning försälts, äger föreningen utesluta förre bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 28

Twister mellan föreningen och styrelsen eller ledamot därav eller föreningsmedlem, skola, där de ej angå fråga om nyttjanderätts förverkande, hänskjutas till avgörandet av skiljemän, enligt lagen om skiljemän.

§ 29

I all, varom ej här ovan stadgats, gäller lagen den 1 juni 1951 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 terriär- eller tillägsblån, skall beslutet för att bli va gällande godkännas av Kungl. Bostadsstyrelsen.

Dessa stadgar har antagits å sammanträde den