

# Stadgar

för

Bostadsrättsföreningen

A N E K O M E N

VILINGSTAD

---

FÖRENINGENS FIRMA, ÄNDAMÅL samt STYRELSENS SÄTE.

§ 1

Föreningen, vars firma är

Bostadsrättsföreningen

A N E M O N E N

VIKINGSTAD

har till ändamål att genom förvärfv och förvaltning av fast egendom i

VIKINGSTAD

åt medlemmar i föreningen tillhöriga hus 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.

Styrelsen skall hava sitt säte i

VIKINGSTAD

MEDLEMSKAP.

§ 2

Föreningens medlemmar skola utgöras av personer, som vunnit inträde i enlighet med § 3.

§ 3

Inträde i föreningen kan erhållas av person, som tecknar sig för eller inköper bostadsrätt i föreningens hus. Medlemmar antages av styrelsen.

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

Den, som är försatt i konkurs, får ej antagas som medlem i andra fall än vad som sägs i 2. stycket.

#### § 4

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

#### AVGIFTER.

#### § 5

Varje medlem skall till föreningen erlägga en inträdesavgift av 25 kronor.

#### § 6

Grundavgift för bostadsrätt skall beräknas efter lägenhets andelsvärde.

Med lägenhets andelsvärde förstås det belopp, vartill lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet å alla lägenheterna å föreningens hus.

#### § 7

Föreningen må besluta att ersättning för rätten att teckna bostadsrätt skall erläggas till föreningen.

#### § 8

För bostadsrätten skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter, såsom räntor och amorteringar å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll och uppvärming samt för vatten, elektrisk kraft, renhållning mm, så och för avsättning till de i § 11 omnämnda fonderna.

Årsavgiften, utom i vad avser ersättning för värme och varmvatten, skall beräknas efter lägenhetens andelsvärde. Ersättning för värme och varmvatten beräknas, beträffande bostadslägenheterna, efter lägenhetens kubikinhåll.

#### § 9

Till täckande av opåräknade utgifter må bostadsrättshavare, efter beslut å föreningssammanträde, avföras särskilt tillskott, som skall beräknas efter lägenhets andelsvärde. Sådant beslut skall fattas med  $\frac{2}{3}$  majoritet. Särskilt tillskott får icke för något räkenskapsår överstiga  $\frac{1}{2}$  % av andelsvärdet.

Sådant tillskott må ej avföras bostadsrättshavaren inom en tid av minst 3 mån. från det beslut om tillskottet fattades.



§ 10

Utöver i §§ 5-9 omnämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavaren eller annan medlem.

FONDER.

§ 11

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

a) reservfond;

b) fond för inre reparationer.

- a) Till reservfonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av andelsvärdet till dess fonden uppgå till 5 % av samma värde. Nedgår reservfonden under detta skall stadgad avsättning till densamma åter vidtagas till den uppgå till 5 % av samma värde. Avsättning till reservfond skall dock alltid göras med minst fem procent av den årsvinst, som kan uppstå på föreningens verksamhet, intill i lagen om ekonomiska föreningar stadgad omfattning.
- b) Fonden för inre reparationer bildas genom erläggande samtidigt med årsavgiften av belopp, som för år motsvarar 0,3 % av lägenhetens andelsvärde till dess bostadsrättshavarens inbetalningar uppgå till 5 % av nämnda värde. Nedgå de avsatta inbetalningarna under detta belopp skall stadgad avsättning åter vidtagas och fortsätta, till de avsatta inbetalningarna ånyo uppgå till nämnda procent av andelsvärdet.

Uppkommen vinst skall, sedan avsättning till reservfonden skett, efter föreningsstämmas beslut fonderas eller ock fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelsvärde, dock att högst 5 % ränta må fastställas att utgå å medlemmarnas insatser.

Fonden, som för varje bostadsrättshavare föres på särskilt konto 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 behövlige. 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 inestående delen av reparationsfonden.

#### STYRELSE OCH REVISORER.

##### § 12

Föreningens angelägenheter handhavas av en styrelse om tre personer, vilka väljas å ordinarie föreningssammanträde för en tid av två år.

Vid samma tillfälle utses två styrelsesuppleanter för en tid av ett år.

Styrelseledamöterna, som kunna återväljas, avgå växelvis vartannat år. Första gången val sker bestämmas turen för avgången genom lottning.

Styrelsen är icke beslutför, då mindre än tre ledamöter eller suppleanter är närvarande.

Styrelsen utses inom sig ordförande och vice ordförande, den senare tillika sekreterare.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening, eller av styrelseledamot i förening med annan person, som styrelsen därtill utsett.

### § 13

Styrelsen ävensom firmatecknare äga 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 och årsevgifter samt ersättning för teckningsrätt ävensom att bestämna den ordning, vari beloppen skola erläggas.

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

Styrelsen äger ej utan föreningssammanträdet bemyndigande försälja, nedriva, ombygga eller belåna (inteckna) föreningens eller fastighetens fasta egendom. Givet bemyndigande gäller icke utöver två år.

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

Föreningens räkenskaper skola avslutas för kalenderår.

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

Styrelsen skall en gång varje år innan förvaltningsberättelsen avgives besiktiga föreningens fastigheter och övriga tillgångar.

#### § 14

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses för en tid av ett år två revisorer. Därjämte utses två suppleanter. Bostadsrättsföreningens val av revisorer och suppleanter sker vid ordinarie föreningssammanträde.

Avgående revisor eller suppleant kan återväljas.

Revisorerna åligger:

att verkställa årsrevision och däröver avgiva berättelse, varvid revisorerne skola tillse, att styrelsens beslut ej strida mot allmän lag eller föreningens stadgar och att föreningens tillgångar icke upptagits över sitt värde.

att till- eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsen samt att minst en gång i kvartalet granska föreningens räkenskaper, kassa och värdehandlingar varvid kontrolleras, att alla utgifter äro försedda med vederbörliga verifikationer samt att den kontanta kassan överensstämmer med dagens kassasaldo.

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

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

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

Styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse samt styrelsens yttrande i anledning av revisorerernas ev. anmärkningar skola hållas tillgängliga för medlemmarna minst åtta 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 finner omständigheterna därtill föranleda och skall <sup>av</sup> styrelsen utlysas då revisorerne inlämnat skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas å sammanträdet behandlat.

Kallelse till föreningssammanträde och andra meddelanden skola ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till sammanträde skall angiva de ärenden, som förekomma på sammanträdet. Medlem, som icke bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Anslagen skola vara uppsatta och de skriftliga kallelserna för befordran avlämnade till allmänna posten senast 30 dagar före sammanträdet.

#### § 16

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie förenings-sammanträde, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen minst 20 dagar före sammanträdet's hållande.

#### § 17

På ordinarie förenings-sammanträde skola förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b) Val av ordförande.
- 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 användandet av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- i) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- j) Fråga om arvoden för löpande året.
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- l) Val av revisorer och suppleanter.
- m) Andra ärenden, som blivit i kallelsen till sammanträdet angivna.

På extra föreningsammansammanträde skola förekomma endast de ärenden, för vilka sammanträdet utlysts och vilka angivits i kallelsen till detsamma.

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 eller suppleanterna.

### § 18

Sedan bostadsrätt upplåtits åt minst fem medlemmar, skola i fråga om fattande av föreningsbeslut allenast bostadsrätts-havare vara att anse såsom medlemmar; dock ej då fråga är om beslut, varigenom inskränkning sker i de medlemmars rätt vilka ej äro bostadsrättshavare.

Den, som häftar för oguldna avgifter, äger ej rösträtt.

Varje röstberättigad äger en röst.

Medlem, som uppsagt sig till utträde ur föreningen, äger icke rösträtt.

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.

### § 19

Omröstning vid föreningsammansammanträde sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar slutet omröstning.

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

## § 20

De fall- bland andra fråga om ändring av dessa stadgar - då särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut, omförmåles i 67 och 68 §§ i lagen den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar och 60 § i lagen 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

OM BOSTADSRÄTT.

## § 21

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

## § 22

Överlåtelse av bostadsrätt skall vara skriftligen avfattad och försedd med överlåtarens egenhändiga, bevittnade namnunderskrift.

## § 23

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



Bostadsrättshavare äger efter två år från det bostadsrätten (första gången) upplåtits avsäga sig bostadsrätten och därigenom bliwa fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

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 avsägelsen skedde.

#### § 24

Huru i vissa fall bostadsrättsförening kan vara skyldig att lösa bostadsrätt, samt huru därvid skall tillgå omförmåles 1 27, 30 samt 35-40 §§ i lagen om bostadsrättsföreningar.

#### § 25

Bostadsrättshavaren erhåller genom styrelsens försorg ett bostadsrättsbevis, som skall utvisa dagen för utfärdandet samt bostadsrättshavarens nummer, ävensom innefatta fullständigt utdrag ur lägenhetsförteckningen såvitt rör bostadsrättshavarens lägenhet. Å bostadsrättsbevisen, till vilket stadgar skola fogas, skola av bostadsrättshavaren gjorda inbetalningar införas och kvitteras enl. §§ 5-9 här ovan.

#### § 26

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

#### § 27

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 åtgärden eljest på den försumliges bekostnad utföres eller att bestämmelsen i 30 § här nedan varder av styrelsen tillämpad.

Bostadsrättshavare är även pliktig att 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 iakttages jämväl av hans husfolk och av dem, som av honom inrymts i lägenheten.

Bostadsrättshavare får ej vägra föreningen tillträde till lägenheten, när sådant erfordras för nölig tillsyn eller för utförande av arbete, som påkallas. Föreningen skall iakttaga att lägenhetens innehavare förorsakas största möjliga välförhållanden.

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

Till lägenhetens inre räknas såväl rummets 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), ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerdörrar, lägenhetens ytter- och innerfönster, dock så att föreningen ansvarar för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Föreningen svarar för reparationer å de stamledningar för avlopp, för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vattenledningsskada, som ej uppkommit genom bostadsrätts-havarens vållande.

#### § 28

Omkostnaderna för 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 bostadsrätts-havaren själv.

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

#### § 29.

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 upplåtelse hävt, kan inbetalt belopp ej återfordras; och äge föreningen rätt till skadestånd i den mån föreningen lidit skada, som ej ersatts genom inbetalt belopp.

#### § 30

Nyttjanderätten till lägenhet, som innehas under bostadsrätt, vare, där tillträde ägt rum, förverkad och föreningen förty berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflytning:

- 1) Om bostadsrättshavaren dröjer med erläggande av grundavgift årsavgift eller särskilt tillskott utöver fjorton dagar från det föreningen efter förfalldagen 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 kan tillskyndas föreningen eller någon dess medlem.
- 3) Om utan tillstånd av styrelsen bostadsrättshavaren 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, där lägenheten upplåtits till begagnande av annan, denne åsidosätter något av vad jämlik 27 § 2. st. skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn, som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavaren.
- 5) Om i fall, där jämlik 27 § 3. st. bostadsrättshavaren är pliktig att lämna annan tillträde till lägenheten, sådant vägras och giltig ursäkt ej kan visas.
- 6) Om bostadsrättshavaren i övrigt åsidosätter honom åvilande ej förut härovan nämnd förpliktelse, vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerligen vikt.

Finnes i fall, som denna paragraf avser, vad som lägges bostadsrättshavaren till last vara av ringa betydelse, får han ej skiljas från lägenheten.



Innen 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 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 uppsägning.

Huru bostadsrätt, sedan bostadsrättshavaren skilts från lägenhet skall försäljas, omförmäles i 53 § bostadsrättslagen.

Då avtal hävts enligt 29 § eller bostadsrätt efter uppsägning försålts, äger föreningen utesluta förre bostadsrättshavaren ur föreningen.

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

### § 31

Under den tid föreningen innehar statligt lån gäller:

- a) för varje lägenhet får i form av årsavgift, avgift enligt § 11 c) och särskild uttaxering tillhopa icke uttagas högre belopp än den högsta avgift Länsbostadsnämnden medgivit;
- b) vid uthyrning av lägenhet får icke uttagas högre hyra än Länsbostadsnämnden medgivit;

- c) Av de i §§ 12 och 14 angivna styrelseledamöterna och revisorerna samt suppleanterna för dem skola en styrelseledamot, en suppleant för denne, en revisor och en revisorssuppleant utses av därtill bestämmd kommunal myndighet på ort, där föreningen har sitt säte.
- d) Revisorerna åligger det att tillse jämväl att styrelsens beslut ej strider mot statlig länsmyndighets föreskrifter eller mot föreningens mot sådan myndighet gjorda åtaganden.
- e) Länsbostadsnämnden äger rätt att verkställa den inspektion eller revision i föreningen, som nämnden kan vilja utöva.
- f) Utöver vad som föreskrives i § 20 erfordras för ändring av föreningens stadgar, att ändringen godkännes av Länsbostadsnämnden.
- g) Vid likvidation skall en var medlem återbekomma högst det belopp, som svarar mot medlemmens sammanlagda kapitaltillskott. Uppstår överskott skall detta användas till ändamål, som Länsbostadsnämnden godkänner.

### § 32

Twister emellan föreningen och styrelsen eller ledamot därav eller föreningsmedlem skall hänskjutas till avgörande av skiljenämnd enligt lag om skiljemän av den 14 juni 1929, dock med undantag av fråga om nyttjanderättens förverkande eller föreningens fordran hos medlem.

## § 33

Vid föreningens likvidation skall en var medlem återbekomma högst det belopp, som svarar mot medlemmens sammanlagda kapitaltillskott. Uppstår överskott skall fördelning av överskottet ske till medlemmarna i proportion efter lägenheternas andelsvärden.

## § 34

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

— 0 —

Att förestående stadgar antogs vid konstituerande sammanträde med Bostadsrättsföreningen Anomonen den 2/8 1953 intygas:

Allan Torphagen

Gösta Franzén

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittnas:

Harry Ferdinandson

Gösta Franzén

Vidimeras:

.....  
Einar Johansson

.....  
Gösta Franzén