

1985-07-03

32

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på
tuerande sammanträde den 2 juli 1985.

Håkan Jansson

Håkan Jacobsson

Länsstyrelsens godkännande.

År 1985 den 19 augusti blev dessa stadgar registrerade hos länsstyrelsen
i Skaraborgs län, betygar Mariestad i länsstyrelsen som ovan

Lilly Toröby

Utan avgift

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen
BO-FINKEN

2 §

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta
bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obe-
gränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av så-
dan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bo-
stadsrätt kallas bostadsrättshavare

Särskilda bestämmelser

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i MULLSJÖ KOMMUN

4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året

JUNI

Styrelsens utgång 1

Räkenskapsår

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31

Medlemskap

6 §

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat följer av 52 § bostadsrättslagen.

7 §

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

Avgifter

8 §

För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så ock för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas grundavgifter och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning i yta.

Utplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

Avsättningar och användning av årvinst

9 §

Avsättning för bostadsrättshavarnas lägenhetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,2 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Till dispositionsfond skall avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

Styrelse och revisorer

10 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Då det för erhållande av statligt bostadslån krävs att en av styrelseledamöterna och en av suppleanterna utses av kommunal myndighet skall dessa ingå i styrelsen till dess att tio år förflutit från lånets utbetalning. Kommunal ledamot och suppleant behöver inte vara medlem i föreningen. I stället för styrelseledamot och suppleant kan kommunen utse rapportör. Rapportören skall ta del av styrelsens förvaltning och äger rätt att närvara vid föreningsstämmor, styrelsesammanträden och besiktningar. Vid styrelsesammanträden och föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad i protokoll.

Under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts väljs en ledamot och en suppleant om styrelsen består av högst fyra ledamöter och två ledamöter och en suppleant om styrelsen består av fem ledamöter på föreningsstämma. Av de övriga representanterna utses en ledamot och en suppleant av kommunal myndighet då det krävs för erhållande av statligt bostadslån och resterande ledamöter av AB Bostadsgarant.

Under tiden från och med den föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts väljs samtliga ledamöter med undantag av den kommunala representanten av föreningsstämma.

Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

11 §

Styrelsens konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsfär när de vid sammanträdet närvarar des antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om beslut.

12 §

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förväll eller av en styrelseledamot i förening med annan person styrelsen därill utsatt.

13 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av relsen utsedd vicevård, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall ej vara ordförande i styrelsen.

14 §

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen ej avlida föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inta och belåna sådan egendom.

15 §

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter kostnader under året (resultaträkning) och för ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, siktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga i gånger och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillstå medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

16 §

En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Då det för erhållande av statligt bostadslån krävs att revisor och en suppleant utses av kommunal myndighet skall de årligen utses till dess att tio år förflutit från lånets utbetalning. I stället för revisor och suppleant kan kommunen utse kommunalt organ.

Revisor åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

17 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4 §.

Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter till föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anmälan med angivna av ärenden, som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma skall angiva de ärenden, som skall förekomma på stämman. Medlem, som icke bor inom fastigheten, skall skriftligen kunna under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Anslagen skall uppsättas och de skriftliga kallelserna sändas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

18 §

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst en vecka före stämman.

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- Uppteckning av förteckning över närvarande medlemmar.
- Val av ordförande vid stämman.
- Val av justeringsmän.
- Fråga om kallelse till stämman behöri gen skett.
- Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- Föredragning av revisorernas berättelse.
- Fastställande av balansräkningen.
- Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- Fråga om arvoden.
- Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- Val av revisor och suppleant.
- Övriga anmälda ärenden.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till den samma.

20 §

Vid stämma fört protokoll skall senast inom två veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

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

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall — bland andra fråga om ändring av dessa stadgar — där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 60—62 §§ i bostadsrättslagen.

Beslut av föreningsstämma under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts måste godkännas av AB Bostadsgaranti för att äga giltighet.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

22 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttas, skall även den anges.

23 §

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 avdöda 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, iakttagit ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

24 §

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

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens mal inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

Fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter värvet innehas av makar.

25 §

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke ant till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom månader visa att någon, som ej får vägras inträde i förening förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagit e som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätt på offentlig auktion för innehavarens räkning.

26 §

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt a. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avt. Avtalet skall ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser s köpeskillingen. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet s tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

27 §

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från de stadsrätten upplåts avsäga sig bostadsrätten och därigenom fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsäg görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader i avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angivi denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

28 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hi lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummets väggar, g och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymn i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och inn fönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättsha ren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfön och ytterdörrar och ej heller för underhåll av radiatorer vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp och lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vat med vilka föreningen försett lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppk mit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller summelse av någon som hör till hans hushåll eller som gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten e som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandsk som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller vad som s. nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den oms och tillsyn som han bort iaktta.

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

29 §

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen fö avsevärd förändring i lägenheten.

30 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens besug de iaktta till som fordras för att bevara sundhet i ordning skick inom fastigheten. Han skall härvid ställa sig till e rättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskr som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att som sålunda åligger honom själv iakttagas även av dem vilka han svarar enligt 28 § tredje stycket.

Gods som veterligt är, eller med skäl kan misstänkas behäftat med ohyra får icke införas i lägenhet.

31 §

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

32 §

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

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.

33 §

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

34 §

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

35 §

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.

3. om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§.

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 oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprida 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 30 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,

6. om i strid med 31 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej 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.

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

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.

Övriga bestämmelser

36 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 65 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas grundavgifter.

37 §

I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen