

S T A D G A R

för

Bostadsrättsföreningen M I R A B E L L

Föreningens firma och ändamål.

§ 1.

Föreningen, vars firma är Bostadsrättsföreningen M I R A B E L L, har till ändamål att genom förvärv och förvaltning av fast egendom i Lund åt föreningens 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.

Styrelsen skall såsom bostadsrättshavare antaga personer som tecknar sig för eller inköper bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrättshavaren erhåller genom styrelsens försorg ett bostadsrättsbevis, som skall innehålla föreningens stadgar, utvisa dagen för utfärdandet samt bostadsrättshavarens nummer, ävensom innefatta fullständigt utdrag ur lägenhetsförteckningen såvitt den rör bostadsrättshavarens lägenhet.

Å bostadsrättsbeviset skola av bostadsrättshavaren gjorda inbetalningar införas och kvitteras.

§ 4.

Person som fullgjort vad som stadgas 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 bostadsrätt:

- 1/ Att medlem i föreskriven ordning erlagt för resp. lägenhet utgående grundavgift (insats).
- 2/ Att medlem å tider, som av styrelsen bestämmas, erlägger föreskriven årsavgift (hyra), ävensom i § 9 c) omförd avgift,

Grundavgift räknas efter lägenhets andelsvärde. Den skall inbetalas till föreningens styrelse mot särskilt kvitto.

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

- a/ Ränta och amortering;
- b/ Övriga omkostnader för egendoms drift och förvaltning;
- c/ Avsättning till reservfond.

Förutom här ovan stadgade avgifter äger föreningen att å föreningssammanträde med två tredjedels majoritet besluta att till bestridande av utgifter för egendomens vård och förbättring av bostadsrättshavarna uttaga ett tillskott i förhållande till lägenheternas andelsvärden, dock högst 200 kronor för år och medlem. Sådant tillskott får avfordras bostadsrättshavarna tidigast 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, tillkommer denna rätt 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 öfvar bostadsrätten, äger han rätt att, efter styrelsens medgivande och godkännande av uthyrningsbeloppet, uthyra lägenheten, dock

med iakttagande av gällande bestämmelser i 45 § bostadsrättsföreningslagen.

§ 7.

Bostadsrättshavare äger att genom till styrelsen ställ skriftlig 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 uppläts. Sker avsägelse, övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen å den dag enligt hyreslagen, som infaller näst efter 3 månader från det avsägelserna skedde.

§ 8.

Intill dess beviljat statligt lån till fullo guldits eller avskrivits skall gälla:

- a) Högre avgifter få icke uttagas än Kungl. Bostadsstyrelsen medgivit,
- b) Vid uthyrning av lägenhet får icke uttagas högre hyra än Kungl. Bostadsstyrelsen medgivit,
- c) Bostadsrättshavare får icke utan medgivande av föreningens styrelse överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet,
- d) Föreningens stadgar må icke ändras utan medgivande av Kungl. Bostadsstyrelsen.

Fonder.

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

Reservfond

Dispositionsfond

Fond för inre reparationer.

a/ Avsättning till reservfonden skall ske enligt 17 § 1 mom. lagen den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar och därjämte genom årliga uttaxeringar å bostadsrättshavarna, Sistnämnda avsättning, som skall utgöra 0,1 procent av andelsvärdet skall pågå till dess fonden uppgår till 5 procent av nämnda värde och återupptagas därest fonden senare nedgår under detta belopp.

b/ Dispositionsfonden bildas av överskottet på föreningens verksamhet sedan avsättning till reservfonden verk-

ställtts enligt a/ här ovan. Dispositionsfonden skall användas till bestridande av omkostnaderna för större extra reparationer och moderniseringsarbeten, utgifter för förvaltningen, hyresförluster och andra förluster i 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 av en årlig avgift motsvarande 0,5 procent av varje lägenhets andelsvärde, till dess bostadsrättshavarens inbetalningar till hoga uppgå till 5 procent av andelsvärdet. Nedgår det avsatta beloppet under nämnda värde skola inbetalningarna återupptagas och fortsättas tills det avsatta beloppet ånyo uppgår till 5 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 behöfliga. 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.

§ 10.

Vid föreningens upplösning skola de behållna tillgångarna skiftas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till deras insatser.

Styrelse och revisorer.

§ 11.

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

§ 12.

Styrelsen, som har sitt säte i Lund, konstituerar sig själv och utser inom sig ordförande, sekreterare och vice värd. Styrelsen utser därjämte inom sig två färmatecknare, vilka gemensamt teckna föreningens firma.

Alla styrelseledamöter skola skriftligen kallas till styrelsens sammanträde. 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 beslutförför, när minst tre ledamöter äro närvarande och om beslutet ense.

§ 13.

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 revisorn avlämna förvaltningsberättelse, vinst- och förlusträkning samt balansräkning.

§ 14.

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

§ 15.

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

§ 16.

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper väljes för en tid av ett år å ordinarie förenings-sammanträde en revisor. Samtidigt och på samma sätt väljes av föreningen en revisorssuppleant.

Revisorn åligger:

- att minst en gång i kvartalet granska föreningens räkenskaper och kassa, varvid alla utgifter skola vara försedda med vederbörliga verifikationer samt den kontanta kassan överensstämja med dagens kassasaldo;
- att verkställa årsrevision och däröver avgiva berättelse, varvid revisorn skall 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 avstycka ansvarsfrihet för styrelsen.

Revisorn skall deltaga i den årliga besiktningen
av föreningens egendomar samt vid inventering av övriga till-
gångar.

Årsrevisionen skall vara verkställd och berättelse av-
given den 1 mars.

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

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

Föreningssammanträde.

§ 17.

Ordinarie föreningssammanträde hålles årligen före mars
månads utgång.

Extra sammanträde hålles då styrelsen eller revisorn
finna omständigheterna därtill föranleda eller då minst 1/10
av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen in-
lämna skriftlig anhållan med angivande av det ärende som önskar
behandlat.

§ 18.

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

§ 19.

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/ revisorns berättelse;
- g/ fastställande av balansräkning;
- h/ fråga om ansvarsfrihet för styrelsen;
- i/ fråga om användning av förefintlig vinst eller täckande av uppkommen förlust;
- j/ fråga om arvode;
- k/ val av styrelseledamöter och suppleanter;
- l/ val av revisor och suppleant;
- 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, dock att ärende, som ej avser ändring av stadgarna eller ny eller förhöjd avgifts utkrävande eller föreningens trädande i likvidation, jämväl må till avgörande företagas, såframt tre fjärdedelar av de närvarande därtill giva sitt samtycke.

§ 20.

Kallelse till sammanträde, såväl ordinarie som extra, innehållande uppgift om förekommande ärenden, skall bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag senast två veckor 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 två veckor före sammanträdet.

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

§ 21.

Å föreningssammanträde är bostadsrättshavare och andra medlemmar lika röstberättigade 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.

§ 22.

Omröstning vid föreningsammansamtråde sker öppet, där ej närvarande röstberättigad medlem påkallar slutan omröstning.

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

§ 23.

I de fall - bland andra frågor om ändring av dessa stadgar - då särskild röstövertvikt erfordras för giltighet av beslut, gälla 67, 70 och 56 § 5 i lagen den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar och 60 § i lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

§ 24.

Bostadsrättshavare är skyldig att på egen bekostnad väl underhålla det inre av sin lägenhet jämte tillhörande vind och källare. Han är skyldig att hålla lägenheten tillgänglig vid den syn, som styrelsen och revisorn årligen företaga, eller vid annan syn som kan anses nödvändig. Bostadsrättshavaren skall inom den tid styrelsen utsätter vidtaga de åtgärder styrelsen påfordrar, vid äventyr antingen att åtgärderna eljest på den försumligas bekostnad utföras eller att bestämmelsen i 27 § 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 samt lägenhetens ytter- och innerdörrar. För målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster svarar dock föreningen.

Föreningen ansvarar även för reparationer i anledning av brand- och vattenskadur, som ej uppkommit genom vållande av bostadsrättshavaren, hans husfolk eller någon som eljest med hans medgivande inrymmer i lägenheten.

Föreningen är även skyldig att svara för reparationer av de stamledningar för avlopp samt för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten med vilka lägenheten av föreningen försetts.

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

Omkostnaderna för av bostadsrättshavaren gjorda eller honom ålagda reparationer inom lägenheten 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 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.

§ 25.

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 för 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.

§ 26.

Underlåter bostadsrättshavaren att i rätt tid fullgöra inbetalningar å grundavgift, som förfaller till betalning före det tillträde av lägenhet 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 skall ske 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.

§ 27.

Nyttjanderätt till lägenhet, som innehavas 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, var- till 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 lägen- ten stadigvarande inrymmer främmande person.
- 4/ Om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller annan till vilken lägenheten upplåtits till be- gagnande åsidosätter något av vad jämlikt 25 § skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn, som enligt dessa stadgar åligger bostads- rättshavare.
- 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 honom enligt dessa stadgar eller föreningens eller styrelser beslut åvilande förpliktelser, vilkas fullgörande måst anses vara för föreningen av synnerlig vikt.

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

Finnes i fall, som denna paragraf avser, vad som lägges bostadsrättshavare till last vara av ringa betydelse, må han ej skiljas från lägenheten. Innan uppsägning må ske på grund av förhållanden, som under 2/, 3/, 4/, 5/ och 6/ sägs, skall föreningen hava berett bostadsrättshavaren tillfälle att inom skälig tid vidtaga rättelse.

Sker uppsägning av anledning, som under 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 försälgas, omförmäles i 53 § i bostadsrättsföreningslagen.

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

§ 28.

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.

§ 29,

Twister 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 föreningsfordran hos medlem.

§ 30.

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