

S T A D G A R

för

Bostadsrättsföreningen Stjärnberget nr 2.

Föreningens firma och ändamål.

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Stjärnberget nr 2.

§ 2

Föreningen skall hava till ändamål att uppföra, besitta och förvalta bostadshus i Hässleholm samt att i föreningen tillhöriga hus åt sina medlemmar eller vissa bland dem 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 Hässleholm.

Medlemskap

§ 4

Ansökan om medlemskap i föreningen ingives skriftligen till och prövas av styrelsen. Den, till vilken bostadsrätt övergått på grund av giftorätt eller arv, får ej vägras inträde såsom medlem. Medlemskap får ej heller förvägras, där bostadsrätt på grund av testamente övergått till testamentsgivarens make, skyldeman inom arvlederna, adoptivbarn eller adoptant. I andra fall än som i 2. stycket sägs får den, som är försatt i konkurs, icke antagas till medlem i föreningen. Har bostadsrätt överlåtits till någon, som ej är medlem, eller övergått till någon annan än den, som enligt bestämmelserna i 2. 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 städandet i 3. stycket.

§ 5

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

Avgifter

§ 6

Vid inträde i förening skall varje medlem till föreningen erlægga en inträdesavgift av tio kronor.

§ 7

Grundavgift för bostadsrätt skall beräknas efter lägenhets andelsvärde. Med lägenhets andelsvärde förstås det belopp, vartill lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet å alla lägenheter i föreningens hus.

§ 8

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

§ 9

För bostadsrätten skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter, såsom räntor och amorteringar å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll och uppvärmning samt för vatten, elektrisk kraft, renhållning m m så och för avsättning till de i § 12 omförmälda reparationsfonderna.

Årsavgiften, utom i vad den avser ersättning för värme och varmvatten, skall beräknas efter lägenhetens andelsvärde. Ersättning för värme och varmvatten beräknas efter lägenhetens kubikinnehåll.

§ 10

Till täckande av opåräknade utgifter må bostadsrättsinnehavare, efter beslut å föreningssammanträde, avfordras särskilt tillskott, som skall beräknas efter lägenhets andelsvärde. Särskilt tillskott får icke för något räkenskapsår överstiga 0,2 % å andelsvärdet eller avfordras bostadsrättsinnehavare tidigare än tre månader från det beslut om tillskottet fattades.

§ 11

Utöver i §§ 6 - 10 omförmälda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

Om fonder och användning av årsvinst.

§ 12

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

- a) Fond för yttre reparationer.
- b) Fond för inre reparationer.
- c) Reservfond.

Fonden för yttre reparationer är avsedd att möta omkostnaderna för sådana större reparationer, som icke lämpligen kunna bestridas ur årsavgifterna eller andra löpande inkomster. Fonden bildas genom årlig uttaxering å bostadsrättshavarna av minst 0,2 % av lägenheternas andelsvärde till dess fonden uppgår till 2 procent av samma andelsvärden. Nedgår fonden under detta belopp, skall stadgad avsättning till densamma åter vidtagas och fortsättas tills fonden ånyo uppgår till nämnda procent av andelsvärdena.

Fonden för inre reparationer bildas genom årlig uttaxering å bostadsrättshavarna av ett belopp motsvarande minst 0,3 % av andelsvärden. Fonden, som för varje bostadsrättshavare föres i särskilt konto åges av bostadsrättshavarna personligen, till den del som utvisas av kon-

För bestridande av kostnader för reparationer eller desinfektion inom bostadsrättshavarens lägenhet i den mån dessa av styrelsen påyrkats eller godkännes såsom behövliga får bostadsrättshavaren av fonden lyfta erforderligt belopp. Sedan bostadsrätt övergått till annan eller nyttjanderätt till lägenhet förverkats enligt 30 % äger bostadsrättshavaren, sedan styrelsen av hans andel i fonden använt erforderligt belopp till behövliga reparationer, lyfta återstoden. Reservfonden bildas på sätt i § 13 omförmåles.

§ 13

Reservfonden bildas genom årlig uttaxering å medlemmarna av cirka 0,1 % av lägenhetens andelsvärde till dess fonden uppgår till 5 % av samtliga andelsvärden. Nedgår reservfonden under detta belopp, skall stadgad avsättning till densamma åter vidtagas och fortsättas, tills fonden ånyo uppgår till nämnda procent.

Styrelse och revisorer.

§ 14

Föreningens angelägenheter handhavs av en styrelse om tre personer, vilka väljas å ordinarie föreningssammanträde för en tid av två år. Vid samma tillfälle utses en styrelsesuppleant för en tid av ett år. Styrelsen är beslutför, då två ledamöter äro tillstädes, såvida dessa äro om beslutet ense.

Styrelsen utser inom sig ordförande.

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening eller av en ordinarie ledamot i förening med suppleanten.

§ 15

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 till beloppen fastställa grundavgift och årsavgifter samt ersättning för teckningsrätt ävensom att bestämma 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 föreningssammanträdets bemyndigande försälja, nedriva, ombygga eller belåna (inteckna) föreningens fasta egendom. Givet bemyndigande gäller icke utöver två år. Styrelsen ansvarar för att handelsböcker för föreningen föras i enlighet med bokföringslagen den 31 maj 1929.

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/7 - 30/6.

Före augusti månads utgång varje år skall styrelsen till revisorer-na avlämna förvaltningsberättelse, vinst- och förlusträkning samt balansräkning. Styrelsen skall en gång varje år innan förvaltningsberättelsen avgives besiktiga föreningens fastigheter och övriga tillgångar.

§ 16

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skola granskas av en å föreningssammanträde vald revisor, utsedd för en tid av ett år. På samma sätt och för samma tid utses en revisorsuppleant. Det åligger revisorn att en gång om året före ordinarie föreningssammanträdet verkställa fullständig revision av föreningens räkenskaper samt att dessutom minst en gång i kvartalet granska förening-

styrelsens i § 15 om nämnda besiktning

Föreningssammanträden.

§ 17

Ordinarie föreningssammanträde skall hållas en gång om året före oktober månads utgång. Extra sammanträde hålles då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall av styrelsen utlysas då revisorn eller minst 1/10 av medlemmarna därom hos styrelsen inlämnat skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas å sammanträdes behandlat.

Kallelse till föreningssammanträdet och andra meddelande skola ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till sammanträde skall ange de ärenden, som skola 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 14 dagar före sammanträdet.

§ 18

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie förenings-sammanträde skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst 14 dagar före sammanträdet.

§ 19

På ordinarie föreningssammanträde 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 balansräkningen.
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- i) Fråga om användandet av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- j) Fråga om arvode 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 föreningssammanträde skola förekomma endast de ärenden, för vilka sammanträdet utlysts och vilka angivits i kallelsen till det samma. Intill dess ordföranden blivit utsedd föres ordet av styrelsens ordförande eller vid förfall för den, av den till levnadsåren tillhörande bland de närvarande styrelseledamöterna eller suppleanterna.

§ 20

Sedan bostadsrätt upplåtits åt minst fem medlemmar, skola i fråga om fattande av föreningsbeslut allenast bostadsrättshavare vara anse såsom medlemmar, dock ej då fråga äro 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. 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.

I övrigt får endast den, som själv är medlem, på grund av fullmakt utöva rösträtt för annan. Omröstning vid föreningssammanträde sker öppet där ej närvarande röstberättigade påkallar sluten omröstning.

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

De fall bland andra frågor om ändring av dessa stadgar då särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, omförmäles i 42 och 43 §§ i lagen 22 juni 1911 om ekonomiska föreningar och 60 § i lagen 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

§ 21

Om bostadsrätt.

Bostadsrätt får upplåtas allenast åt medlem i föreningen.

Har bostadsrätt efter överlåtelse eller annorledes övergått till ny innehavare får denna ej utöva bostadsrätten, med mindre han är antagen till medlem i föreningen.

Att sterbhusdelägare efter bostadsrättshavare äga utöva bostadsrätt utan att vara medlemmar i föreningen omförmäles 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 utslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt. Bostadsrättshavare äger efter två år från det bostadsrätten (första gången) upplåtits avsäga sig bostadsrätten och därigenom bliva 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 det avsägelsen skedde.

§ 24

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

§ 25

För envar bostadsrättshavare skall utfärdas bostadsrättsbevis, varå genom styrelsens försorg skall göras anteckning om verkställda inbetalningar för bostadsrätten enligt §§ 6 - 10 här ovan.

§ 26

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

Bostadsrättshavare är pliktig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten, 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 nödig tillsyn eller för utförande av arbete, som påkallats. Föreningen skall iakttaga, att lägenhetens innehavare förorsakas minsta möjliga olägenhet. Bostadsrättshavare äger att åt annan upplåta lägenheten till begagnande dock icke utan styrelsens till

stånd till någon som ej är medlem i föreningen. För rätt att i lägenheten stadigvarande inrymma främmande personer erfordras styrelsens tillstånd.

§ 27

Bostadsrättshavare åligger att på egen bekostnad hålla lägenheten jämte därtill hörande utrymmen i gott stånd. Huru bostadsrättshavare därvid kan äga anlita fonden för inre reparationer sägs i § 12.

Föreningen svarar för reparationer å de stamledningar för avlopp, för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten, med vilka lägenheten av föreningen försetts, så och för reparationer i anledning av brand- och vattenledningsskada, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande.

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, ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar, dock så att föreningen ansvarar för målningen av yttersidorna på ytterdörrar och ytterfönster.

§ 28

Skulle väggohyra upptäckas inom lägenheten, är bostadsrättshavaren ansvarig för att underrättelse därom ofördröjligen göres hos styrelsen.

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 andel i inre reparationsfonden, så långt denna andel räcker. Därutöver bestridas kostnaderna av bostadsrättshavaren själv.

§ 29

Underlåter bostadsrättshavaren att i rätt tid fullgöra inbetalning å grundavgift eller ersättning för teckningsrätt, 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 on upplåtelse hävt. Anmaning sker genom rekommenderat brev.

Då avtal sålunda hävts, kan inbetalt belopp ej återfordras och äger föreningen rätt till skadestånd i den mån föreningen lidit skada, som ej ersatts genom inbetalt belopp.

§ 30

Nyttjanderätten till lägenhet, som innehaves under bostadsrätt, var, där tillträde ägt rum, förverkad och föreningen förty berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning.

- 1:o) Om bostadsrättshavaren dröjer med erläggande av grundavgift, ersättning för teckningsrätt, årsavgift, eller särskilt tillskott utöver 14 dagar från det föreningen efter förfallodagen genom rekommenderat brev anmodat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet.
- 2:o) Om lägenheten nyttjas till annat ändamål än det, vartill den är avsedd, och avsevärt men därigenom kan tillskyndas föreningen eller någon dess medlem.
- 3:o) 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 personer..

- 4:o) Om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren, eller där lägenheten upplåtits till begagnande av annan, denne åsidosätter något av vad jämlikt 26 § 2. st skall vid lägenhetens begagnade iakttagas eller brister i den tillsyn, som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavaren.
- 5:o) Om i fall där jämlikt 26 § 3. st bostadsrättshavaren är pliktig att lämna annan tillträde till lägenheten, sådant vägras och giltig ursäkt ej kan visas.
- 6:o) Om bostadsrättshavaren åsidosätter honom åvilande ej förut här ovan nämnd förpliktelse, vara fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerlig vikt. Finns i fall, som denna paragraf avser, vad som lägges bostadsrättshavaren till last vara av ringa betydelse, får han ej skiljas från lägenheten. Innan uppsägningens sker på grund av förhållande, som under 2-6 sägs, skall föreningen hava berätt bostadsrättshavaren tillfälle att inom skälig tid vidtaga rättelse. Uppsägning skall ske skriftligen eller med vittne, såvida icke skriftligt erkännande om uppsägningen 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 uppsägningen. Huru bostadsrätt, sedan bostadsrättshavaren skiljts från lägenheten, skall försälas, onförmåles i 53 § bostadsrättslagen. Då avtal hävts enligt 29 § eller bostadsrätt efter uppsägning försålt äger föreningen utesluta förre bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 31

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

- högre avgifter få icke uttagas än länsbostadsnämnden medgivit.
- vid uthyrning av lägenhet får icke uttagas högre hyra än länsbostadsnämnden medgivit.
- bostadsrättshavare får icke utan medgivande av föreningens styrelse överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet.
- Föreningens stadgar får ej ändras utan länsbostadsnämndens godkännande.

§ 32

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

§ 33

I allt varom ej härövan stadgats gäller lagen 22 juni 1911 om ekonomiska föreningar och lagen 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

Att ovanstående stadgar blivit antagna av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stjärnberget nr 2 Hässleholm vid konstituerande sammankallande i Hässleholm den 20 augusti 1952 betyga undertecknade ledamöter i föreningens styrelse.

Erik Seneby

B Stenborg

Egenhändiga namnteckningar bevittnas:

Sture Nilsson

T Thuresson

Vidineras:

Birgitta Holm

Georg Nilsson

O R D N I N G S R E G L E R

Föreningens medlemmar och hyresgäster åligger:

- Att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom;
- att om skada av sådan art uppstår, att dess avhjälpande inte kan uppskjutas, omedelbart underrätta styrelse/fastighetsskötare;
- att ej använda lägenhet eller annat föreningens utrymme för annat än avsett ändamål samt att förse allt, som står utanför egen vind eller källare med namn och att helst inte förvara något på sådan plats utan styrelsens medgivande;
- att inte lämna entredörr olåst nattetid och att aldrig lämna dörr till källare, vind och cykelrum olåst;
- att iakttaga sparsamhet med vatten, såväl varmt som kallt, och att inte lämna vattenkran öppen, även om vattnet är avstängt;
- att inte tappa badvatten mellan 22,00 - 07,00 och att iakttaga de bestämmelser som gäller för tvättstuga, se anslag därstädes;
- att dämpa högtalare och andra ljud t.ex. stegljud, så att grannar inte störs;
- att inte utomhus på annan än anvisad plats och annan tid än 08,00 - 20,00 företa rengöring med piskning av mattor, sängkläder m.m. och att inte under någon tid piska eller skaka mattor o. dyl. genom fönster eller från balkonger, inklusive balkonger i trappan;
- att inte lägga ut torkmattor utanför dörr till trapp;
- att ställa sig till efterrättelse bestämmelserna beträffande ohyreskontroll samt vid upptäckt av ohyra omedelbart anmäla detta till styrelsen;
- att i sopnedkast endast kasta organiskt (komposterbart) avfall inslaget i papper, samt att lägga övrigt källsorterat avfall på plats, som anvisas genom anslag eller särskilt meddelande;
- att inte utan styrelsens tillstånd hysa djur, och om sådant tillstånd erhållits, tillse att djuret inte förorenar, gör ofog eller för oljud inom fastigheten;
- att till fastighetsskötaren eller styrelsen anmäla otät vattenkran eller tilltäppt avlopp;
- att meddela styrelsen önskade uppgifter om närmaste anhörig eller kontaktperson, samt att tala om var extranyckel finns;
- att ansvara för att husfolk och de, som inryms i lägenheten, följer ordningsreglerna;
- att inte hänga tvätt utomhus i trädgården;
- att följa styrelsens anvisningar om lämpliga parkeringsplatser;
- att enbart på befintliga anslagstavlor uppsätta meddelanden;
- att inte använda hiss, trappuppgång eller annat känsligt område som lekplats samt att i källare, som inretts som skyddsrum, följa de bestämmelser som luftskyddsmyndighet utfärdar;
- att vid uppsättning av markiser, balkongskydd och balkonginklädnad inhämta styrelsens godkännande;
- att hålla lägenheten tillgänglig vid av styrelsen eller myndighetsperson företagen inspektion samt att öppna för hantverkare o.dyl;
- att inte förändra lägenhetens väggar och planlösning utan samråd med styrelsen.

Hässleholm den 15/4 1997

Styrelsen