

STADGAR

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

HAREN N:R 1

STADGAR

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAREN NR 1.

§ 1.

Föreningen, vars firma är bostadsrättsföreningen Haren nr 1, har till ändamål att genom förvärv och förvaltning av fast egendom i Ulricehamn åt 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.

§ 2.

Föreningens medlemmar skola utgöras av:

1. föreningens stiftare,
2. personer, som av styrelsen godkänts såsom medlemmar.

Har jämlikt 27 § vederbörande kommunala myndighet utsett styrelseledamot och suppleant för denne, skola dessa vara självskrivna medlemmar i föreningen.

§ 3.

Inträde i föreningen kan erhållas av person, som tecknar sig för eller förvärvar bostadsrätt i föreningens hus, såvida han av styrelsen godkännes såsom medlem.

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 bostadsrättsbeviset, till vilket föreningens stadgar fogas, skola av bostadsrättshavaren gjorda inbetalningar införas och kvitteras.

§ 4.

Medlem får under här nedan angivna villkor åt sig med bostadsrätt upplåten den lägenhet, som av honom på vederbörlig teckningslista tecknats eller, om han senare inträder i föreningen, den lägenhet, som han från annan övertagit.

Grundavgift beräknas efter lägenhets andelsvärde och inbetalas till föreningens styrelse mot särskilt kvitto.

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

- a) ränta och amortering;
- b) övriga omkostnader för egendomens drift och förvaltning;
- c) avsättning till reserv- och övriga fonder.

Förutom här ovan stadgade avgifter äger föreningen att å föreningsmöte med $\frac{2}{3}$ majoritet besluta om uttaxering från samtliga bostadsrättshavare av en avgift i förhållande till andelsvärdet, dock till belopp ej överstigande 50 kronor för år och bostadsrättshavare för bestridande av utgifter för egendomens vård och förbättring. Sådant tillskott skall erläggas tre månader efter det beslut om tillskottet fattades. Ersättning för rätten att teckna bostadsrätt må ej utgå. Ej heller så, utöver vad ovan sagts, bostadsrättshavare avfordras särskilt tillskott till täckande av föreningens opåräknade utgifter.

§ 5.

Avliden bostadsrättshavares make, arvinge eller adoptivbarn är berättigad att efter till styrelsen gjord skriftlig anmälan inträde i föreningen och övertaga den avlidnes rättigheter och skyldigheter.

Äro arvingarna flera avser medlemskapet dödsboet eller den eller de av dödsbodelägarna, som erhållit bostadsrätten sig tillskiftad.

När annorledes än genom giftorätt eller arv bostadsrätt övergått till ny innehavare, skall bostadsrätten ofördröjligen hembjudas till inlösen genom skriftlig anmälan till föreningen. Åtkomsten skall därvid styrkas samt uppgift lämnas om betingad

köpesumma och villkor samt önskad överlåtelsedag, varjämte uppgifterna skola föras med egenhändig, bevittnad underskrift. Om föreningen vill inlösa den hembjudna bostadsrätten, skall föreningen inom fyra veckor efter hembudet härom meddela den som övertagit bostadsrätten och lösenbeloppet skall motsvara bostadsrättens värde, beräknat i enlighet med vid överlåtelse-tiden gällande bestämmelser. Inom fyra veckor efter det lösenbeloppet blivit i vederbörlig ordning bestämt, skall lösenbeloppet ha erlagts till den nya bostadsrättshavaren.

Om föreningen ej vill begagna sig av sin lösningsrätt, äger föreningens styrelse att i enlighet med 25 § bostadsrättsföreningsslagen besluta i fråga, huruvida den, som övertagit bostadsrätten äger behålla denna och kan antagas som medlem.

§ 6.

Därest bostadsrättshavare icke själv utöver bostadsrätten äger han rätt att, efter styrelsens medgivande och godkännande av uthyrningsbeloppet, såvitt gäller uthyrning till annan än medlem, uthyra lägenheten, dock med iakttagande av gällande bestämmelser i 45 § bostadsrättsföreningsslagen.

§ 7.

Bostadsrättshavaren äger att genom till styrelsen ställd skriftlig uppsägning, som skall vara försedd med hans egenhändiga och bevittnade namnteckning, avsäga sig bostadsrätten, dock att utträde ej får ske tidigare än två år från det bostadsrätten till honom uppläts. Sker avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen å den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader från det avsägelsen skedde.

§ 8.

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- a) reservfond;
- b) dispositionsfond;
- c) fond för inre reparationer.

Reservfonden bildas genom årlig avsättning av minst 0,1 procent av andelsvärdet, dock lägst 5 procent av föreningens årsvinst enligt 17 § 1 mom. första stycket föreningslagen. Dylik avsättning skall göras intill dess reservfonden uppgår till minst ett belopp, motsvarande 5 procent av samtliga andelsvärden, dock lägst det belopp, varom stadgas i 17 § 1 mom. 2 stycket föreningslagen.

Till dispositionsfonden hänföres vad som av de inlutna årsavgifterna och uttaxeringarna ej åtgått till utgifter under årets verksamhet och skola dessa medel användas för kommande förvaltningsutgifter, större reparationer och moderniseringsarbeten, hyres- och andra förluster å föreningens rörelse, ävensom beslutade kostnader för medlemmarnas trevnad, i den mån icke vid sådant beslut annat föreskrivits.

Fonden för inre reparationer bildas genom årlig uttaxering å bostadsrättshavarna av ett belopp, motsvarande minst 0,3 proc. av andelsvärdet. Fonden 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 behövliga. Denna rätt till disposition av medel ur fonden för inre reparationer inträder ej förrän efter tre år från det första inbetalning till densamma ägt rum.

Avflyttar bostadsrättshavaren skall erforderlig reparation av den av honom innehavda lägenheten i första hand bestridas av den å hans konto innestående delen av reparationsfonden.

§ 9.

Föreningens angelägenheter handhavas av en styrelse, bestående av minst tre, högst fem ledamöter. Därjämte utses två suppleanter. Bostadsrättsföreningens val av styrelseledamöter och suppleanter sker vid ordinarie föreningsammansammanträde. Styrelseledamöter och suppleanter utses för en tid av två år. Styrelseledamöterna, som kunna återväljas, avgå växelvis två resp. tre vartannat år. Första gången val sker, bestämmes turen för avgången genom lottning.

§ 10.

Styrelsen, som har sitt säte i Ulricehamn, utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Styrelsen utser inom sig firmatecknare. Alla styrelseledamöter skola skriftligen kallas till styrelsens sammanträden. I kallelsen skola upptagas de ärenden, som skola behandlas vid sammanträdet. I ärende, som ej angivits i kallelsen, får beslut icke fattas.

Styrelsen är beslutför, när minst tre av dess ledamöter äro närvarande och om beslutet ense. Styrelsens protokoll skola justeras av samtliga närvarande ledamöter.

§ 11.

Styrelsen ansvarar för att föreningens bokföring ordnas i enlighet med föreskrifterna i gällande bokföringslag. Föreningens räkenskaper avslutas för kalenderår. Före januari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, vinst- och förlusträkning samt balansräkning.

§ 12.

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

§ 13.

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

§ 14.

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses för en tid av ett år två revisorer. Därjämte utses två suppleanter. Avgående revisor eller suppleant kan återväljas.

Revisorerna åligger:

att verkställa årsrevision och däröver avgiva berättelse, varvid revisorerna 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;

att årligen granska föreningens räkenskaper och kassa, varvid kontrolleras att alla utgifter äro försedda med vederbörliga verifikationer samt att den kontanta kassan överensstämmer med dagens kassasaldo.

Revisorerna skola delta i den årliga besiktningen av föreningens egendom samt vid inventering av övriga tillgångar.

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

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

Styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse samt styrelsens yttrande i anledning av revisorernas eventuella anmärkningar skola hållas tillgängliga för medlemmarna minst åtta dagar före den föreningsstämma, å vilken de skola förekomma till behandling.

§ 15.

Ordinarie föreningsstämma hålles årligen före mars månads utgång.

Extra stämma hålles, då styrelsen eller revisorerna finna omständigheter därtill föranleda eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen inlämna skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas behandlat.

§ 16.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat å ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen minst sex dagar före sammanträdets hållande.

§ 17.

På ordinarie stämma skall förekomma:

- a) uppgörande av förteckningen över närvarande medlemmar;
- b) val av ordförande för sammanträdet;
- c) val av justeringsmän;
- d) fråga om kallelse till stämman behörigen skett;
- e) styrelsens förvaltningsberättelse;
- f) revisorernas berättelse;
- g) fastställande av balansräkning;
- h) fråga om ansvarsfrihet för styrelsen;
- i) fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av uppstådd förlust;
- j) fråga om arvoden;
- k) val av styrelseledamöter och suppleanter;
- l) val av revisorer och suppleanter;
- m) övriga 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 föreningsstämma skola förekomma endast de ärenden, för vilka sammanträdet utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 18.

Kallelse till stämma, såväl ordinarie som extra, innehållande uppgift om förekommande ärenden, skall bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag senast 14 dagar före stämman 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 sjunde dagen före stämman.

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

§ 19.

Å föreningsstämma äro bostadsrättshavare och andra medlemmar lika röstberättigade i föreningens alla angelägenheter. Den, som häftar för oguldna avgifter, äger ej rösträtt. Varje medlem har en röst.

Medlem äger icke överlåta sin rösträtt åt annan; dock kan medlem såsom ombud företräda juridisk person.

Bolag, förening eller annan juridisk person har att utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud. Ombud äger blott företräda en medlem.

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

§ 20.

Omröstning vid föreningssammanträde sker öppet, där ej närvarande röstberättigad medlem påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, men gäller i andra frågor den mening, som biträdes av ordföranden.

§ 21.

De fall, då särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, omförmäles i lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättsföreninglagen.

§ 22.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till det inre på egen bekostnad väl underhålla lägenhet jämte tillhörande vind och källare. Även är han skyldig efter tillsägelse dagen före, där detta kan ske, 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 25 § härnedan 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), radiatorer, ringledning, klosetter, antenn, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar, dock så att föreningen ansvarar för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Föreningen svarar för reparationer i anledning av brand- och vattenledningsskador, som ej uppkommit genom bostadsrätts-havarens vållande.

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

Omkostnaderna för av 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 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 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 bestrides kostnaderna av bostadsrättshavaren själv. Bostadsrättsföreningen är skyldig att ha fastighet försäkrad mot ohyra i godkänt garantibolag.

§ 23.

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 de särskilda föreskrifter i överensstämmelse med ortens sed, som styrelsen i sådant hänseende kan meddela. Bostadsrättshavaren är ock skyldig hålla noggrann tillsyn därå att vad sålunda åligger honom själv iakttages jämväl av hans husfolk och av dem, som av honom inrymmas i lägenheten.

§ 24.

Underlåter bostadsrättshavaren att i rätt tid fullgöra inbetalningar av 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. Anmaning sker 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 inbetalat belopp.

§ 25.

Nyttjanderätt till lägenhet, som innehaves 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, vartill den är avsedd, och avsevärt men därigenom kan tillskyndas föreningen eller medlemmar;

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 eller, där lägenheten upplåtits till begagnande av annan, denne åsidosätter något av vad jämlikt 23 § skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn, som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavaren;

5) om bostadsrättshavaren förvägrar föreningen tillträde till lägenheten, när sådant erfordras för utövande av nödig tillsyn eller för utförande av arbete som påkallas, och giltig ursäkt ej kan visas;

6) om bostadsrättshavaren i övrigt åsidosätter något honom enligt dessa stadgar eller föreningens eller styrelsens beslut åvilande förpliktelser, vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerlig vikt.

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 uppsägningen.

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

Då avtal hävts enligt 24 § eller bostadsrätt efter uppsägning försålts, äger föreningen utesluta förre bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 26.

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

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

§ 27.

Intill dess beviljat statligt lån till fullo guldits skall gälla:

- a) högre avgifter får icke uttagas än bostadsstyrelsen medgivit;
- b) vid uthyrning av lägenhet får icke uttagas högre hyra än bostadsstyrelsen medgivit;
- c) bostadsrättshavare får icke utan medgivande av styrelsen överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet;
- d) minst en ledamot av styrelsen jämte suppleant för denne utses av vederbörande kommunala myndighet;
- e) en revisor jämte suppleant för denne utses av vederbörande kommunala myndighet;
- f) revisorerna åligger att tillse jämväl, att styrelsens beslut ej strider mot statlig lånemyndighets föreskrifter eller mot förenings mot sådan myndighet gjorda åtaganden;
- g) ersättning till styrelseledamot och anställd må ej utgå med större belopp än vad som kan anses utgöra skälig ersättning för utfört arbete;
- h) vid likvidation skall envar återbekomma högst det belopp, som svarar mot medlemmens sammanlagda kapitaltillskott; uppstår överskott, skall detta överlämnas till Ulricehamns kommun, att användas till ändamål, som bostadsstyrelsen kan godkänna;
- i) föreningens stadgar får ej ändras utan bostadsstyrelsens godkännande.

§ 28.

Tvister mellan 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.

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