

S T A D G A R

för

Bostadsrättsföreningen Björnen, Sandhult,

Föreningens firma och ändamål.

§ 1.

Föreningen, vars firma är Bostadsrättsföreningen Björnen har till ändamål att genom förvärv och förvaltning av fast egendom inom Sandhults kommun 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.

Medlemskap.

§ 2.

Föreningens medlemmar skola utgöras av:

- a) föreningens stiftare,
- b) personer, som vunnit inträde i onlighet med § 3.

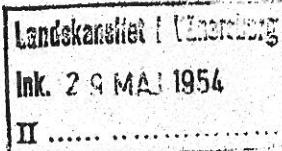
§ 3.

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

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 skola fogas, skola av bostadsrättshavaren gjorda inbetalningar införas och kvitteras.

§ 4.

Person, som fullgjort stadgandet 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 denna bostadsrätt:

1. att medlem i föreskriven ordning erlagt för resp. lägenhet utgående grundavgift (insats);

2. att medlem å tider, som av styrelsen bestämmes, erlägger föreskriven årsavgift (hyra) ävensom i 8 § c) omfördäld avgift.

Grundavgift räknas efter lägenhets andelsvärde och utgör högst c:a tolv % av detta andelsvärde. Grundavgiften skall 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.

Förutom här ovan stadgade avgifter äger föreningen att å föreningsmöte med 2/3 majoritet besluta om uttaxering från samtliga medlemmar av en avgift i förhållande till andelsvärdet, dock till belopp ej överstigande 50 kronor för år och medlem för bestridande av utgifter för egendomens vård och förbättring. Sådant tillskott skall erläggas senast tre månader efter det beslut om tillskottet fattades.

Ersättning för rätten att teckna bostadsrätt må ej utgå. Ej heller må, 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 inträda i föreningen och övertaga den avlidnes rättigheter och skyldigheter.

Äro arvingarna flera avser medlemskapet 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 utövar bostadsrätten äger han rätt att, efter styrelsens medgivande och godkännande av uthyrningsbeloppet, uthyra lägenheten, dock med iakttagande av gällande bestämmelser i 45 § av bostadsrättsföreningslagen.

Bostadsrättshavare 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 2 år från det bostadsrätten till honom uppläts. Sker avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen å den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter 3 månader från det avsägelsen skedde.

Fonder.

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

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

a) Till reservfonden skall avsättas minst 10 % av föreningens årsvinst till dess fonden uppgår till minst 10 % av fastighetskostnaden. Nedgår reservfonden under detta belopp, skall stadgad avsättning till densamma åter vidtagas och fortsättas, tills fonden ånyo uppgår till nämnda procent av fastighetskostnaden.

Till reservfonden skall dessutom avsättas en uttaxering på varje bostadsrättshavare årligen av 0,1 % av andelsvärdet å bostadsrättshavares lägenhet till dess fonden uppgår till lägst 5 % av summan av samtliga lägenheters andelsvärde. Nedgår reservfonden under detta belopp, skall sådan uttaxering och avsättning ånyo ske.

b) Dispositionsfonden bildas av det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet. Ur denna fond bestrides omkostnaderna för större extra reparationer och moderniseringsarbeten, utgifter för förvaltningen, hyresförluster och andra förluster å föreningens rörelse, ävensom andra beslutade kostnader för medlemmarnas trevnad i den mån annorlunda icke föreskrivits vid beslutet.

c) Fonden för inre reparationer bildas genom erläggande samtidigt med årsavgiften av belopp, motsvarande minst 0,3 procent av andelsvärdet. Summan av de till fonden för inre reparationer lägenhetens andelsvärde till bostadsrättshavarens andelsavsatta medlen och vad som enligt 4 § näst sista stycket uttages, må ej överstiga 100 kronor per år och medlem. Nedgår de avsatta inbetalningarna under detta belopp, skall stadgad avsättning åter vidtagas och fortsättas, tills de avsatta inbetalningarna ånyo uppgår till nämnda procent av andelsvärdet. Inbetalningarna införs å särskilt konto

å bostadsrättsbeviset. Å fonden uppkommen ränta tillföres reservfonden.

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 behöfliga. Den- na rätt till disposition av reparationsfondens medel inträder ej förrän efter 3 år från vederbörandes första inbetalning till den- samma.

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

Styrelse och revisorer.

§ 9.

Föreningens angelägenheter handhavas av en styrelse bestående av fyra ledamöter. *(i tidigare stadgar är antalet 5)*

Därjämte utses två suppleanter. Bostadsrättsföreningens val av styrelseledamöter och suppleanter sker vid ordinarie förenings- sammanträde.

Styrelseledamöter och suppleanter utses för en tid av två år. Efter ett år avgå minst hälften av de av bostadsrättsföreningen första gången valda styrelseledamöterna och suppleanterna.

Fråga om vem som skall avgå första gången avgöres genom lottning.

Avgående ledamöter och suppleanter kunna återväljas.

Ersättning till styrelse och anställd må ej utgå med större belopp än vad som kan anses utgöra skälig ersättning för åt föreningen utfört arbete.

§ 10.

Styrelsen, som har sitt säte i Sandared konstituerar sig själv och utser inom sig ordförande, sekreterare och vice värd.

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 annat fall får därvid något beslut icke fattas.

Styrelsen är beslutför, när minst två av dess medlemmar äro närvarande och om beslutet ense.

§ 11.

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 revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, vinet- och förlusträkning samt balansräkning.

§ 12.

Styrelsen äger ej utan föreningssammanträdes 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 två revisorer för en tid av ett år. Därjämte utses två suppleanter. Bostadsrättsföreningens val av revisorer och suppleanter sker vid ordinarie föreningssammanträde.

Avgående revisor eller suppleant kan återväljas.

Revisorer åligger:

att verkställa årsrevision och däröver avgiva berättelse varvid revisor skall 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 och kassa, varvid kontrolleras, att alla utgifter äro försedda med vederbörliga verifikationer samt att den kontanta kassan överensstämmer med dagens kassasaldo,

Revisorerna skall deltaga 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 föreningssammanträdet,

vilken skall vara ~~avslutad~~ senast åtta dagar före mötet.

Styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse samt styrelsens yttrande i anledning av revisorernas eventuella 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 maj månads utgång.

Extra sammanträde 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 ärendet som önskas behandlat.

§ 16.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningssammanträde, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen minst tio dagar före sammanträdet's hållande.

§ 17.

På ordinarie sammanträde 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) 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 arvode;
- k) val av styrelseledamöter och suppleanter;
- l) val av revisorer och suppleanter;
- 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.

§ 18.

Kallelse till sammanträde, såväl ordinarie som extra, innehållande uppgift om förekommande ärenden, skall bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag senast 7 dagar 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 7:e dagen före sammanträdet.

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

§ 19.

Å föreningssammanträde äro bostadsrättshavare och andra medlemmar lika röstberättigade i föreningens alla angelägenheter

Den, som häftar för ogulda 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 - bland annat frågor om ändring av dessa stadgar - då särskilt röstövertvikt erfordras för giltighet av beslut, omfattas i 42 och 43 §§ i lagen den 22 juni 1911 om ekonomiska föreningar och 60 § i lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar

Bostadsrättshavaren 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 ses emellan 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 av bestämmelsen i 25 § 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), ringledning, klosetter, 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 vattenledningsöfverfall, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens 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 tillgodo-havande av fonden för inre reparationer så långt dessa medel räcka. Därutöver bestridas kostnaderna av bostadsrättshavaren själv.

Skulle väggghyra 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 bo i lägenheten under den tid sådana arbeten pågå, skola betalas av bostadsrättshavarens tillgodo-havande av fonden för inre reparationer så långt dessa medel räcka. Därutöver bestridas kostnaderna av bostadsrättshavaren själv.

§ 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 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 inrymmes 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 men ej ersatts genom inbetalt 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 tillskyndas föreningen eller medlemmar;

3) om utan tillstånd av styrelsen bostadsrättshavaren till annan än medlem upplåter lägenhet 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 dessa stadgar 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 skiljts från lägenheten, skall försäljas, omförmåles i 53 § i 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 föreningssammanträde uteslutas om han förrar bedrägligt mot föreningen eller eljest företager handling, som skadar dess intressen.

§ 27.

Därest statlig tertiärlån eller tillägglån beviljas föreningen i sådan omfattning, som kooperativt företag kan erhålla, skall från och med den dag, som Kungl. Bostadsstyrelsen bestämmer och intill dess dylikt lån tillfullo guldits eller avskrifts följande gälla:

a) för varje lägenhet får i form av årsavgift, avgift enligt § 8 c) och särskild uttaxering tillhopa icke uttagas högre belopp än den högsta avgift Kgl. Bostadsstyrelsen medgivit;

b) vid uthyrning av lägenhet får icke uttagas högre hyra än Kgl. Bostadsstyrelsen medgivit; samt

c) bostadsrättshavare får icke utan styrelsens medgivande överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet.

d) av de i §§ 9 och 14 angivna styrelseledamöterna och revisorerna samt suppleanter för dem skola en styrelseledamot, en suppleant för denne, en revisor och en revisorssuppleant utses av därtill bestämd kommunal myndighet i Sandhult

e) Revisorn åligger det att tillse jämväl att styrelsens beslut ej strider mot statlig länemyndighets föreskrifter eller mot föreningens mot sådan myndighet gjorda åtaganden.

f) Kgl. Bostadsstyrelsen äger rätt att verkställa den inspektion eller revision i föreningen, som Kgl. Bostadsstyrelsen kan vilja utöva.

g) utöver vad som föreskrives i § 21 erfordras för ändring av föreningens stadgar, att ändringen godkännes av Kgl. Bostadsstyrelsen.

h) vid likvidation skall en var som är medlem i föreningen, då likvidationen inträder, återbekomma högst det belopp, som svarar mot medlemmens sammanlagda kapitaltillskott. Uppstår överskott skall detta användas till ändamål, som Kgl. Bostadsstyrelsen godkänner.

§ 28.

Vid likvidation, sedan tertiär- eller tilläggslånet tillfullguldits, gälla samma beträffande medlemmarnas sammanlagda kapitaltillskott, men överskottet därutöver överlämnas till Kommunalnämnden i Sandhult att användas till främjande av socialt önskvärd byggnadsverksamhet inom Sandhults kommun.

§ 29.

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

§ 30.

I allt varom ej här ovan stadgats, gäller lagen den 22 juni 1911 om ekonomiska föreningar och lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

.....

Att ovanstående stadgar blivit antagna av Bostadsrättsföre-
ningen Björnen vid sammanträde i Sandhult den 24.5 1954.
betyga undertecknade.

Harry Sjögren Lars Olof Ilvén

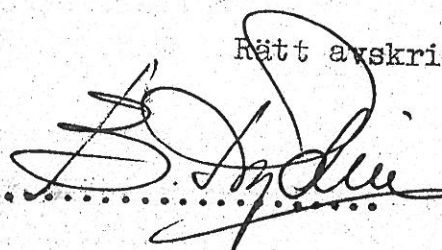
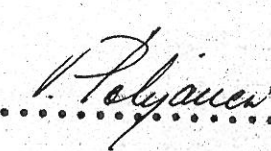
B. Claesson Lennart Rimbrandt

R. Kettil

Styrelseledamöterna egenhändiga namnteckningar bevittna:

R. Carlsson B. Stohm

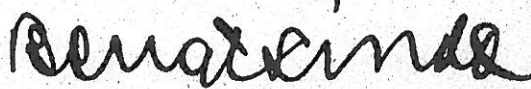
Rätt avskrivet intyga,

Nr Ar 19 54 den 3 juli
blev ifrågasättande beslut om ändring
av § 8 i föreningens
som för sig antagit förestående stadgar, registrerat hos Kungälv
Befallningshavande i Älvshorgs län; betygar Vänersborg i lands-
kansliet, dag som ovan.

Utan avgift.

På tjänstens vägnar,


Bengt Lindö