

Länstämman i Gävlebergs län
 För sammankomsten den 28/2 1979
 32. - - -

786 500-1049
 Stadgar för Bostadsrättsföreningen
 Sadesärlan nr 5

79 03 27
 1979-03-29
 32 - -

Att följande stadgar blivit antagna på föreningsstämma den 28/2 1979 och föreningsstyrelsen den 7/3 1979 betygar undertecknade styrelseledamöter.

Harry Forsmark

J. Edv. Lundin

Länstyrelsens godkännande.

Länsbostadsnämnden godkänner förestående stadgar utifrån de synpunkter som nämnden företräder.

Gävle 1979-03-28
 På länsbostadsnämndens vägnar
Inge Ranudd
 Inge Ranudd

Föreningens namn och ändamål

1 §

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Sadesärlan nr 5

2 §

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra föremål under nyttjanderätt för odefinierad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlems som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Bollnäs

Övervakande bestämmelser

4 §

1. En ledamot av styrelsen skall suppleant för denne skall, då försättsutskottet enligt 10 § 2 ut föreligger, utses av Bollnäs Kommun

5 §

2. En revisor skall suppleant för denne skall, då försättsutskottet enligt 16 § 2 ut föreligger, utses av Bollnäs Kommun

6 §

3. Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före Mars månads utgång. Nr 17 §.

Rikensrapport

7 §

Föreningens rikensrapport omfattar tiden 1/1 - 31/12

AVSÄNDNINGSDAGEN juli 72

Kuy

Medlemskap

6 §

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat ej 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 föreningsstämman.

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 förförhandling eller annan vedertagen berättlingsgrund.

Upphållningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

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

Avsättningar och användning av ärvinst

9 §

Avsättning för bostadsrättsinnehavarnas lägenhetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförs, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % 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 genomförs, 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 3 och högst 5 ledamöter samt högst 4 suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämman för tiden intill dess nästa ordinarie stämman hållits.

Da det för erhållande av statligt bostadsbidrag krävs att en av styrelseledamöterna och en av suppleanterna utses av kommunal myndighet skall dessa ingå i styrelsen intill dess att lånet återbetalats eller avskrivits.

11 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammankallat närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförelse minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om beslutet.

12 §

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

13 §

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

Vicevärden skall ej vara ordförande i styrelsen.

14 §

Utän föreningsstämmanas bemyndigande får styrelsen ej avyttra föreningens dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

15 §

Styrelsen lägger:

att utge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

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

att minst en månad före den föreningsstämman, på vilken årsredovisningen och revisionsrapporten berättelse skall framställas, till revisionsman lämna årsredovisningen för det följande räkenskapsåret samt

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämman tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

16 §

En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämman för tiden intill dess nästa ordinarie stämman hållits.

Da det för erhållande av statligt bostadsbidrag krävs att en revisor och en suppleant utses av kommunal myndighet skall dessa årligen utses intill dess att lånet återbetalats eller avskrivits.

Revisor lägger:

att verkställa revision av föreningens tillgångar och förvaltning samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämman framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämman

17 §

Ordinarie föreningsstämman hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4 § 3 mom.

Entra stämman hålls då styrelsen finner omständigheter därtill förelädda och skall därtill av styrelsen utlysa då revisionsman eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av årsak, som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämman och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämman skall angiva de årsaker, som skall förekomma på stämman. Medlem, som icke har inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller efter för styrelsen känd adress.

Anslaget skall uppläsas och de därtilliga kallelserna avlämnas senast två veckor före ordinarie stämman och senast en vecka före andra stämman.

18 §

Medlem, som önskar väst förändring behandlad på ordinarie föreningsstämman, skall skriftligen anmäla förändring hos styrelsen minst en vecka före stämman.

1+2-464
1+0-35

Handwritten bracket on the left margin.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Val av justeringsmän.
- d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- e) Föredragning av styrelsens Årsredovisning.
- f) Föredragning av revisorernas berättelse.
- g) Fastställande av balansräkningen.
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- j) Fråga om arvoden.
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- l) Val av revisor och suppleant.
- m) Övriga anmälda ärenden.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlys och vilka angivits i kallelsen till sammans.

20 §

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

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehav 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 röstberättighet erfordras för giltighet av beslut behandlas i 60—83 §§ i bostadsrättslagen.

Upplysning och Övergång av bostadsrätt

22 §

Bostadsrätt uppläses skriftligen och får endast uppläses åt medlem i föreningen. Uppläsebehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rummarnas, lädmålet med uppläseln samt de belopp vornda grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för uppläse av bostadsrätt (uppläseavgift) skall uttas, skall även det anges.

23 §

När bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller notus till medlem i föreningen.

Utan hinder av följande stycke får dödsbo eller avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan va är förklarat från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsdelning i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och skett medlemskap. Inkommer ej tid som angivits i anmängningen, 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 som bostadsrättshavare.

När bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detta gäller

om bostadsrätt till bostadsobjektet övergått till bostadsrättshavarens närstående som varaktigt sammanbode med honom.

Fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger förstå och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehålls av makar.

25 §

När den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och skett medlemskap. Inkommer ej tid som angivits i anmängningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

25 §

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtaren som förvärvaren skall underteckna avtalet.

Avesägelse av bostadsrätt

27 §

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avesägelse göres skriftligen hos styrelsen.

Sådan avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen på den fredag för anträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

28 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inne hålla lägenheten samt tillföra de utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inne räknas såväl rummarnas väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bänkar i lägenhetens ytter- och innerdörrar, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av ytterdörrarna av ytterdörrar och ytterdörrar och ej heller för underhåll av radiatorer och värmearmaturer eller av de anordningar för avlopp och för lägenhetens försäande med värme, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdlöshet eller försumelse av någon som bor till hans hushåll eller som där gäst hos honom eller av annan som har logerat i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Någon om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller vad som sägs nu dock endast om bostadsrättshavaren brutit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om övriga förbehåll i lägenheten.

29 §

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

30 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härrid hålla sig till efterrättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelat i överensstämmelse med denna sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iaktta även av dem för vilka han svarar enligt 28 § tredje stycket.

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

Länsbostadsnämnden i

Gävleborgs län

W. Lund

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 avvikelser 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 tillräckligt förverkad och föreningen således bestämd att upplåta bostadsrättshavaren till avlyftning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,

2. om bostadsrättshavaren utan behövligt 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 värdslöshet är villande till att chyrta förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underlätta styrelsen om förekomst av chyrta i lägenheten, bidrar till att chyrta sprids 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 iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,
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 följgöres.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Upplysning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillbörlig vis vidta åtgärder utan dröjsmål.

Upplysning bostadsrättshavaren till avlyftning, har föreningens rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

36 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 63 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas grundavgifter.

37 §

I allt varom ej här annat bestämts gäller lagen den 16 maj 1971 om bostadsrätt.