

S t a d g a r
f ö r
B o s t a d s r ä t t s f ö r e n i n g e n .
G a m l a L a s a r e t t e t
Föreningens firma och ändamål.

§ 1.

Föreningens firma är "Bostadsrättsföreningen Gamla Lasarettet".

§ 2.

Föreningen skall hava till ändamål att uppföra, besitta och förvalta bostadshus i Hudiksvall 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 b o s t a d s r ä t t och medlem, som innehar bostadsrätt benämnes b o s t a d s r ä t t s h a v a r e .

§ 3.

Styrelsen skall hava sitt säte i Hudiksvall.

Medlemskap.

§ 4.

Ansökan om medlemskap i föreningen ingives skriftligen till och provas 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 arvsledningarna, adoptivbarn eller adoptant.

Har jämlikt i § 31 vederbörande kommunala myndighet utsett styrelseledamot och suppleant för denne, skola dessa vara självskrivna medlemmar i föreningen.

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 skäligt bör tagas för god såsom medlem och hinder icke möter på grund av stadgandet i 4 stycket eller § 30.

§ 5.

Medlem, som ej är bostadsrättshavare, kan efter beslut å föreningssammanträde uteslutas, om han förfer 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 10 kronor.

§ 7.

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

§ 8.

Ersättning för rätten att teckna bostadsrätt skall ej utgå.

§ 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 enligt 1939 års bränslepris samt för vatten, elektrisk kraft, renhållning m.m., så ock för avsättning till de i § 12 omförmälda fonderna.

Utöver den i ovannämnda årsavgift inberäknade bränslekostnaden, skall ett bränsletillägg utgå, vilket successivt skall regleras så att den totalt utdebiterade kostnaden för bränsle motsvarar den verkliga kostnaden.

Avgiften för räntor och amorteringar skall beräknas efter resp. lägenhets skuldsumma. Totala kostnaden för värme och varmvatten skall fördelas på lägenheterna i förhållande till deras ytinnehåll. Övriga avgifter beräknas efter lägenhets andelsvärde.

Bostadsrättshavare, för vars lägenhet uppvärmningskostnaden genom exceptionellt stor rumshöjd, luftomsättning e.d. blir onormalt hög, eller i vars lägenhet drives rörelse som medför större kostnader för vatten samt dess eventuella uppvärmande, renhållning m.m. än den för lägenheten normalt beräknade, skall utgiva ersättning härför enligt grunder, som föreningens styrelse äger bestämma i samråd med bostadsrättshavaren.

Kostnaden för värme och varmvatten för lägenheter som uthyras av föreningen skall utt gas enligt skälig bränsleklausul.

§ 10.

Till-täckande av opåräknade utgifter må bostadsrättshavare, efter beslut å föreningssammanträde, avfordras s ä r s k i l t t i l l s k o t t, som skall beräknas efter lägenhets andelsvärde.

Särskilt tillskott får icke för något räkenskapsår övertiga 2 procent å andelsvärdet eller avfordras bostadsrättshavare 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.

Fonder.

§ 12.

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

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

a) Fond 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 0,1 procent av lägenheternas andelsvärden till dess fonden uppgår till 3 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.

b) Fond för inre reparationer bildas av bostadsrättshavarna genom årlig inbetalning av cirka 0,3 procent av lägenhets andelsvärde, och skall denna inbetalning äga rum, till dess fonden uppgår till 5 procent av nämnda värde. Nedgår fonden under detta belopp, skall stadgad avsättning åter vidtagas och fortsätta, tills fonden ånyo uppgår till nämnda procent av andelsvärdet. De fonderade beloppen i denna fond äges av bostadsrättshavarna personligen och skola gottgöras dem å särskilt konto. Fonden må disponeras av varje bostadsrättshavare personligen i så måtto, att han får av fonden tillgodogöra sig belopp, motsvarande kostnaderna för reparationer inom hans lägenhet i den mån dessa av

styrelsen påyrkas eller godkännas såsom behövlige intill högst det belopp han har till godo å nu nämnt konto. Därutöver bestridas kostnaderna för dylika reparationer av bostadsrättshavaren själv. Sedan bostadsrätt överlåtit till annan eller nyttjanderätt till lägenhet förverkats enligt 29 § här nedan äger bostadsrättshavaren, sedan styrelsen av hans andel i fonden använt erforderligt belopp till behövlige reparationer, lyfta återstoden.

c) Reservfonden bildas genom årlig uttaxering å bostadsrättshavarna av cirka 0,1 procent av lägenhets andelsvärde, till dess fonden uppgår till 5 procent av samtliga andelsvärden. Nedgår reservfonden under detta belopp, skall stadgad avsättning åter vidtagas och fortsätta, tills fonden ånyo uppgått till nämnda belopp. Avsättning till reservfonden skall dock alltid uppgå minst till den i lag föreskrivna.

Styrelse och revisorer.

§ 13.

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse om fem personer, vilka väljas å ordinarie föreningssammanträde för en tid av två år.

Vid samma tillfälle utses två styrelsesuppleanter för en tid av ett år.

En av de ledamöter och en av de suppleanter som enligt ovan skall väljas å ordinarie föreningssammanträde skall i vissa fall istället utses enligt § 31.

Styrelseledamöterna, som kunna återväljas, avgå växelvis 2 resp. 3 vartannat år. Första gången val sker, bestämmes turen för avgången genom lottning.

Styrelsen är beslutför, då tre ledamöter äro tillstädes, såvida dessa äro om beslutet ense.

Styrelsen utser inom sig ordförande och vice ordförande.

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av den eller de styrelseledamöter eller styrelsesuppleanter, styrelsen därtill utser.

§ 14.

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 föreningssammanträdes bemyndigande försälja, ned-

Ändr 1980
56 + 28

Ändr 1980
§§

riva, ombygga eller belåna föreningens fasta egendom. Givet bemyndigande gäller icke utöver två år.

Styrelsen ansvarar för att handelsböcker för föreningen föras enligt gällande lag.

Föreningens räkenskaper skola avslutas för kalenderår.

Minst en månad före ordinarie föreningssammanträde skall styrelsen till revisorerna i huvudskrift eller avskrift avlämna redovisningshandlingarna för det förslutna räkenskapsåret.

Styrelsen skall en gång varje år innan förvaltningsberättelsen avgives besiktiga föreningens fastigheter och övriga tillgångar.

§ 15.

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skola granskas av två å föreningssammanträde valda revisorer, utsedda för en tid av ett år.

På samma sätt och för samma tid utses två revisorsuppleanter.

En av de revisorer och en av de suppleanter som enligt ovan skall väljas å föreningssammanträde skall i vissa fall i stället utses enligt § 31.

Det åligger revisorerna att en gång om året före ordinarie föreningssammanträde verkställa fullständig revision av föreningens räkenskaper samt att dessutom minst en gång i kvartalet granska föreningens kassa och inneliggande värdehandlingar ävensom att delta i styrelsens i § 14 omnämnda besiktning.

Föreningssammanträden.

§ 16.

Ordinarie föreningssammanträde skall hållas en gång om året före mars månads utgång.

Extra sammanträde hålles då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av medlemarna därom hos styrelsen inlämnat skriftlig anhållan med angivande av ärenden, som önskas å sammanträdet behandlat.

Kallelse till föreningssammanträde och andra meddelanden skola ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelsen 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 två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra sammanträde.

§ 17.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningssammanträde, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast den 1 mars före sammanträdet hållande.

§ 18.

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 användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- j) Fråga om arvoden 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 detsamma.

Intill dess ordförande blivit utsedd föres ordet av styrelsens ordförande eller vice ordförande eller, vid förfall för den, av den till levnadsåren äldste bland de närvarande styrelseledamöterna eller suppleanterna.

§ 19.

Sedan bostadsrätt upplåtits åt minst fem medlemmar, skola i fråga om fattande av föreningsbeslut allenast bostadsrättshavare vara att anse såsom medlemmar; dock ej då fråga är om 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 röstberättigad 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 fråga om ändring av dessa stadgar - då särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, omförmälas i 56, 67, 70 och 96 §§ i lagen 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar och 60 § i lagen 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

Om bostadsrätt.

§ 20.

Bostadsrätt får upplåtas allenast åt medlem i föreningen.

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

Att stärbhusdelägare efter bostadsrättshavare äga utöva bostadsrätt utan att vara medlemmar i föreningen omförmäles i 26§ i lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 21.

Överlåtelse av bostadsrätt skall vara skriftligen avfattad och försedd med överlåtarens egenhändiga, bevittnade nammunderskrift.

§ 22.

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

Bostadsrättshavare äger efter två år från det bostadsrätten upplåtits a v s ä g a sig bostadsrätten och därigenom bliva fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen, namnteckningen skall vara bevittnad.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen å den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader från det avsägelsen skedde.

§ 23.

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

§ 24.

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

§ 25.

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 fastig-

heten samt 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 påkallas. Föreningen skall iakttaga, att lägenhetens innehavare förorsakas minsta möjliga olägenhet.

Bostadsrättshavare äger att åt annan upplåta lägenheten till begagnande, dock icke utan styrelsens tillstånd till någon, som ej är medlem i föreningen. För rätt att i lägenheten stadigvarande inrymma främmande person erfordras styrelsens tillstånd.

§ 26.

Bostadsrättshavare åligger att på egen bekostnad hålla lägenheten jämte därtill hörande utrymmen i gott stånd. Huru bostadsrättshavaren 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 ock för reparationer i anledning av brand- och vattenledningsskada, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande.

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

§ 27.

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.

§ 28.

Underlåter bostadsrättshavare 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 om upplåtelse hävt. Anmaning sker genom rekommenderat brev.

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

§ 29.

Nyttjanderätten till lägenhet, som innehaves under bostadsrätt, vare, 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 fjorton 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 person.
- 4:o) Om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren eller, där lägenheten upplåtits till begagnande av annan, denne åsidosätter något av vad jämlikt 25 § 2 st. skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn, som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavare.
- 5:o) Om i fall, där jämlikt 25 § 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 härovan nämnd förpliktelse, vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerlig vikt.

Finnes i fall, som denna paragraf avser, vad som lägges bostadsrättshavaren till last vara av ringa betydelse, får han ej skiljas från lägenheten.

Innan uppsägning sker på grund av förhållande, som under 2-6 sägs, skall föreningen hava berett bostadsrättshavaren tillfälle att inom skälig tid vidtaga rättelse.

Uppsägning skall ske skriftligen eller med vittnen, 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 skilts från lägenheten, skall försäljas, omförmäles i 53 § bostadsrättslagen.

Då avtal hävts enligt 28 § eller bostadsrätt efter uppsägningen försålts, äger föreningen utesluta förre bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 30.

Har annorledes än genom giftorätt, bodelning, arv eller testamente bostadsrätt övergått till ny innehavare, som ej är medlem, skall bostadsrätten ofördröjligen hembjudas föreningen till inlösen genom anmälan hos föreningens styrelse om övergången. Åtkomsten av bostadsrätten skall därvid styrkas samt, om rätten övergått genom köp, uppgift lämnas om den betingade köpeskillingen.

Vill föreningen inlösa bostadsrätten, skall anmälan hos bostadsrättshavaren ske inom tre veckor efter det anmälan om bostadsrättens övergång gjorts hos styrelsen.

Lösenbeloppet skall utgöras, där fångat är köp, av köpeskillingen men eljest av belopp, som, i brist av åsämjande, skall motsvara bostadsrättens verkliga värde och bestämmas i den ordning, lagen om skiljemän stadgar, utan rätt för part, som ej åtnöjes med skiljemännens beslut, att draga tvisten under rättens prövning.

Därest ej inom stadgad tid föreningen anmäler sig vilja lösa hembjuden bostadsrätt eller, sedan lösenbeloppet för dylik bostadsrätt i behörig ordning fastställts, bostadsrätten ej inom tjugu dagar därefter inlöses, äger den, som hembudet gjort, att vinna registrering såsom bostadsrättshavare, så vitt ej annat hinder däremot möter.

§ 31.

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. Bo-

stadsstyrelsen medgivit.

- c) Bostadsrättshavare får icke utan medgivande av föreningens styrelse överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet.
- d) Av under § 13 i stadgarna omförmälda styrelseledamöter och suppleanter skall en styrelseledamot och en suppleant för en tid av ett år utses av Drätselkammaren i Hudiksvall.
- e) Av under § 15 omförmälda revisorer och revisorsuppleanter skola en revisor och en revisorsuppleant för en tid av ett år utses av Drätselkammaren i Hudiksvall.
- f) Revisorerna åligger det att tillse jämväl, att styrelsens beslut ej strider mot statlig länemyndighets föreskrifter eller mot föreningens 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 vederbörande kommun att användas till ändamål, som Kungl. Bostadsstyrelsen kan godkänna.
- i) Föreningens stadgar får icke ändras utan Kungl. Bostadsstyrelsens 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 skiljemän enligt lagen om skiljemän.

§ 33.

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

Att förestående stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar å konstituerande sammanträde den 12 mars 1954 intyga undertecknade styrelseledamöter.

Hudiksvall den 12 mars 1954.

Ericsson *Jon Torst* *Stenlund*

Ernst Bengtsson

L. Mattsson

Egenhändiga namnteckningarna bevittna:

Jon Bengtsson

Lars Hultqvist

ingenjör

ingenjör

Tivolivägen 22, Sundsvall

Västergatan 19, Skönsberg