

STADGAR
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ANNERO nr 1
i Smålandsstenar



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

Enl. föreningsammansnärde den 26 februari 1953 antogs dessa stadgar vilket bestyrkes:

<i>Ragnar Cederhög</i>	<i>Harry Bengtsson</i>
<i>Sigvard Wikenfors</i>	<i>Eric Sandberg</i>
<i>Mårten Petersson</i>	

Bevitnas av:

<i>Karl Nilsson</i>	<i>Herta Jansson</i>
---------------------	----------------------

Därest föreningen äger bostadshus, som uppförts eller ombyggs med stöd av statligt tertiär- och tilläggslån, skall gälla:

- högre avgifter få icke uttagas än bostadsstyrelsens medgift;
- vid uthyrning av lägenhet får icke uttagas högre hyra än Statens byggnadslånebyråns medgift;
- bostadsrättsbörare får icke utan medgivande av föreningens styrelse överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet;
- minst en ledamot av styrelsen jämte suppleant för denne utses av vederbörande kommunala myndighet.

Därest bostadsstyrelsen så prövar lämpligt, må vederbörande kommunala myndighet i stället utse en rapportör, vilken skall äga rätt att taga del av föreningens räkenskaper och protokoll med därtill hörande handlingar, styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelsen och styrelsens yttrande i anledning av eventuell revisionsanmärkning;

- en revisor jämte suppleant för denne utses av vederbörande kommunala myndighet;
- revisorerna åligger det att tillse jämväl, att styrelsens beslut ej strider mot statlig länenmyndighets föreskrifter eller mot föreningens mot sådan myndighet gjorda åtaganden;
- ersättning till styrelseledamot och anställd må ej utgå med större belopp än vad som kan anses utgöra skäligen ersättning för utfört arbete;
- vid likvidation skall en var återbekomma högst det belopp, som svarar mot medlemmens sammanlagda kapitaltillskott. Uppstår överskott skall detta överlämnas till Vällstad kommun, att användas till ändamål, som bostadsstyrelsen kan godkänna;
- föreningens stadgar får ej ändras utan bostadsstyrelsens godkännande.

§ 28.

Twister mellan föreningen och styrelsen eller ledamot därav eller föreningsmedlem skall hänskjutas till avgörande av skiljemennd enligt gällande lag om skiljemen, dock med undantag av fråga om nyttjanderättens förverkande eller föreningens fordran hos medlem.

§ 29.

Upplöses föreningen, skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommen vinst överlämnas till Vällstad kommun.

Bostadsrättsbevis

för

Bostadsrättsböraren.....

i Bostadsrättsföreningen Annero nr 1 i Smålandsstenar.

Till grund för upplåtelsen ligger en ekonomisk plan av den 28 juni 1956, vilken registrerats av Kungl. Maj:ts Befallningshavande i Jönköpings län.

Det åligger bostadsrättsbörare att ställa sig till efterrättelse bestämmelserna i föreningens stadgar samt lagen om bostadsrättsföreningar av den 25 april 1930 och lagen om ekonomiska föreningar av den 1 juni 1951.

Smålandsstenar den.....19.....

Bevittnas:

Utdrag ur lägenhetsförteckningen.

Nr	Bostadsrättshavare	Lägenhetens			Höll eller läm- bur	Kök	Kök- vrå	Rum	Bed- rum och v. c.	Lägenhetens andelsvärde	Grund- avgift	Beräknad årsavgift inkl. ell värme och varmvatten
		Kvadrat- yta	Belä- genhet									

såga bostadsrättshavare till avflytt

- 1) om bostadsrättshavaren driver med erläggande av grundavgift, särskilt tillskott eller årsavgift utöver fjorton dagar från det föreningen efter förfallodagen genom rekommenderat brev anmodat honom att följa sin betalningsskyldighet;
 - 2) om lägenheten nyttjas till annat ändamål än det, var till den är avsedd, och avsevärt men därigenom tillskyndas föreningen eller dess medlemmar;
 - 3) om utan tillstånd av styrelsen bostadsrättshavare till annan än medlem upplåter lägenheten till begagnande eller han, utan att vara därtill berättigad, i lägenheten inrymmer främmande personer;
 - 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 utförande av arbete, som påkallas, och giltig utsäkt ej kan visas;
 - 6) om bostadsrättshavaren i övrigt åsidosätter något honom enligt dessa stadgar eller föreningsens eller styrelsens beslut åvilande förpliktelser, vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerlig vikt.
- Uppägning skall ske skriftligen eller med vitnen, 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 kvarsitä till den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader från uppsägningen.
- Huru bostadsrätt, sedan bostadsrättshavaren skilts från lägenheten, skall försälas, omförmäles i 53 § i bostadsrättsföreningslagen.
- Då avtal havs enligt 24 § eller bostadsrätt efter uppsägning försälas, äger föreningen utesluta bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 26.

Medlem, som ej är bostadsrättshavare, kan efter beslut å föreningsstämmor bostadsrätt.

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

Bostadsrättshavaren får ej utstyrelsens skriftliga tillstånd företaga omändring av lägenheten.

Omkostnaderna för av bostadsrättshavaren gjorda eller honom ålagda reparationer inom resp. lägenhet betalas av hans tillgodohavanden 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 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 dessa desinfektionsåtgärder inom lägenheten jämte sådana kostnader, som kunna förorsakas genom att bostadsrättshavaren eller annan icke kan eller inte 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 bestridas kostnaderna av bostadsrättshavaren själv.

§ 23.

Bostadsrättshavaren är skyldig 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 efterträtelse de särskilda föreskrifter styrelsen i överensstämmelse med ordrens sed, som styrelsen i sådant hänseende kan meddela. Bostadsrättshavaren är skyldig hålla noggrann tillsyn därå att vad sålunda åligger honom själv iakttaga jämväl av hans husfolk och av den, som av honom inrymmes i lägenheten.

§ 24.

Underlåter bostadsrättshavaren att i rätt tid fullgöra inbetalningar å grundavgift, som förfaller till betalning före det tillträde av lägenheten får ske, äger styrelsen, där ej rättelse sker inom en månad efter anmaling 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 tillträdet ägt rum, förverkad och föreningen förty berättigad att upp-

STADGAR

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ANNERO nr 1

i Smålandsstenar

§ 1.

Föreningen, vars firma är *Bostadsrättsföreningen Annero 1 i Smålandsstenar*, har till ändamål att genom förvärfv och förvaltning av fast egendom i Smålandsstenar 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:

- a) föreningens stiftare,
- b) personer, som efter beslut av styrelsen antagits som medlemmar.

§ 3.

Efter beslut av styrelsen skall såsom medlem antagas person, som tecknar sig för eller inköper bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrättshavaren erhåller genom styrelsens försorg ett bostadsrättsbevis, som skall urvisa dagen för utfärdandet samt bostadsrättshavarens num-

mer, ävensom innefatta fullständigt utdrag ur lägesförteckningen såvitt den rör bostadsrättsbarns lägenhet.

Å bostadsrättsbarns, vilket skall innehålla föreningens stadgar, skola av bostadsrättsbarns, gjorda inberättelser införas och kvitteras.

§ 4.

Medlem, som fullgjort stadgandets i § 3, får under här nedan angivna villkor åta sig med bostadsrätt upplåten den lägenhet, som av honom å vederbörlig teckningslista tecknats eller, om han senare inträder i förening-
en, den lägenhet, som han från annan övertagit.

Följande villkor gälla för utövandet av denna bostadsrätt:

- 1) att medlem i föreningens ordning erlägga för resp. lägenhet utgående grundavgift (insats),
- 2) att medlem å tider, som av styrelsen bestämmes, erlägger föreningens årsavgift (hyra), ävensom i § 8 c) omfördäld avgift.

Grundavgift räknas efter lägenhetens andelsvärde och inberäknas till föreningens styrelse mot särskilt kvitto.

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

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

Förutom här ovan stadgade avgifter äger föreningen att å förenings-
sammanträde med 2/3 majoritet besluta om uträkning från bostadsrätts-
barns av en avgift i förhållande till andelsvärdet, dock till belopp ej
överskridande 100 kronor för år och medlem. Sådant tillskott skall erläggas
senast tre månader efter det beslut om tillskottet fattats.

Ersättning för rätten att teckna bostadsrätt må ej utgå.

§ 5.

Avliden bostadsrättsbarns makt, 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 stenhuset eller den eller de av
stenhusdelarna, som erhållit bostadsrätten sig tillskiftad.

I övrigt må överlåtelse av bostadsrätt ske på sätt 25 § i bostadsrätts-
föreningslagen stadgar. Godkännande av nyinträddande medlem tillkom-
mer styrelsen.

§ 6.

Därest bostadsrättsbarns icke själv utövar bostadsrätten, äger han rätt

Å föreningsstämma äro bostadsrättsbarns och andra medlemmar lika
röstberättigade i föreningens alla angelägenheter.

Den, som häftar för oguldna avgifter, äger ej rösträtt, ej heller den som
uppsagt sig till utträde ur föreningen.

Vari medlem har en röst.

Medlem äger icke överlåta sin rösträtt åt annan.

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

§ 1.

§ 20.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där ej närvarande röst-
berättigad medlem påkallar sluten omröstning.

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

§ 21.

De fall — bland andra frågor om ändring av dessa stadgar — då sär-
skild röstövervakning utfordras för giltighet av beslut, omfördäles i 67 och
70 §§ i lagen den 1 juli 1951 mot ekonomiska föreningar och 60 § i lagen
den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

§ 22.

Bostadsrättsbarns är skyldig att till det inre på egen bekostnad vill
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
den dessmellan med skäl kan anses nödvändig, åliggande det bostadsrätts-
barns att inom av styrelsen utsatt tid vidtaga de åtgärder, styrelsen så
bestämmer, vid äventyr antingen att ägärdens eljes på den försumliges
bekostnad utföras eller att bestämmelsen i 25 § här nedan vander av
styrelsen tillämpad.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak som
eldställe, elektriska ledningar intill mätare, gas-, vatten- och avloppsled-
ningar till den del de befinna sig inom lägenheten (stramlidningar dock
undantagna), ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och
innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar, dock så, att föreningen
ansvarar för målning av ytterdörrarna av ytterdörrar och ytterfönster.

Föreningen svarar för reparationer i anledning av brand- och vatten-
skador, som ej uppkommit genom bostadsrättsbarns vållande.

medlemmar därom hos styrelsen lämna skriftlig anmälan med angivande av ärendet som önskas behandlat.

§ 16.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast sju dagar före stämans hållande.

§ 17.

På ordinarie stämma 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 skert;
- 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 uppskanden förlust;
- j) fråga om arvode;
- k) val av styrelseledamöter och suppleanter;
- l) val av revisorer och suppleanter;
- m) övriga i stadgeordning 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 stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till detsamma.

§ 18.

Kallelse till stämma, såväl ordinarie som extra, innehållande uppgift om förekommande ärenden, skall bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag senast två veckor före stämman å lämplig plats inom förenings egendom. Medlem, som ej bor inom förenings egendom, skall skriftligen kallas under sin till styrelsen uppgivna adress och kallelse för befordran avlämnas till allmänna posten senast den fjortonde dagen före stämman.

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

att, efter styrelsens begivande och påkännande av uthyrningsbeloppet, uthyra lägenheten dock med iakttagande av gällande bestämmelser i 45 § i bostadsrättsföreningslagen.

§ 7.

Bostadsrättshavare äger att genom till styrelsen ställd skriftlig uppsägning, som skall vara försedd med hans egenhändiga och bevitnade 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 avsägelse skedde.

§ 8.

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

- a) Allmän reservfond;
- b) Särskild reservfond;
- c) Fond för yttre reparationer;
- d) Fond för inre reparationer;
- e) Dispositionsfond;

För fonderna skall gälla följande:

a) Till allmänna reservfonden skall avsättning ske enligt lagen 1/6 1951 om ekonomiska föreningar, dock att lagens bestämmelser endast skola gälla, för såvitt icke föreningen av K. Maj:t erhåller dispens enligt 17 § 2 mom., nyssnämnda lag.

b) Till särskilda reservfonden skall avsättas minst 0.1 % av andelsvärdet till dess fonden uppgår till minst 5 % av nämnda värde. Nedgår fonden under detta belopp, skall stadgad avsättning till densamma åter vidtagas och fortsättas, tills fonden ånyo uppgår till nämnda procent av andelsvärdet.

c) Fonden för yttre reparationer bildas genom att till fonden årligen överföres ett belopp, som enligt föreningens ekonomiska plan är avsett för yttre reparationer (reparationskostnader, som åvila föreningen och icke ankommer på bostadsrättshavaren att besrida) och som under räkenskapsåret icke förbrukats. Fonden tages i anspråk för täckning av reparationskostnader, som under ett räkenskapsår överstiga därtill avsett belopp.

d) Fonden för inre reparationer bildas genom erläggandet samtidigt med årsavgiften av belopp, som för år motsvarar 0,3 % av lägenhetens andelsvärde (till dess bostadsrättshavarens inbetalningar uppgå till 5 % av nämnda värde, dock får summan av dessa belopp och vad som enligt 4 § femte stycket må uttagas, ej överstiga 300:— kr., per år och medlem.

Nedgå de avsatta inbetalningarna under detta belopp, skall stadgad avsättning åter vidtagas och försatta, tills fonden ånyo uppgår till nämnda procent av andelsvärdet.

Fonden må 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 reparationsfondens medel inträder ej förrän efter 3 år från vederbörandes första inbetalning till densamma.

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

e) Sedan av uppkommen vinst avsättning till reservfond skett enligt a) skall reserverande vinstbelopp tillföras dispositionsfond enligt e). Ur denna fond besörjas omkostnaderna för större extra reparationer och moderniseringsarbeten, utgifter för förvaltning, hyresförkluster och andra förluster å föreningens rörelse, ävensom andra beslutade kostnader för föreningens gemensamma ändamål i den mån annorlunda icke föreskrivits vid beslutet.

§ 9.

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse om minst tre och högst sju ledamöter jämte två suppleanter för dessa, vilka väljas å föreningens ordinarie föreningsstämma för en tid av två år.

§ 10.

Styrelsen, som har sitt säte i Smålandsstenar, Villnads kommun utser inom sig ordförande, sekreterare och vice värd. Styrelsen utser därjämte inom sig två firmatecknare, vilka gemensamt teckna föreningens firma.

Alla styrelseledamöter skola skriftligen kallas till styrelsens sammankäddan. I kallelsen skola upprägas de ärenden, som skola behandlas vid sammankäddan. Beslut får ej vid sammankäddan fattas i ärende, som ej uppräpats i kallelsen till sammankäddan.

Styrelsen är beslutförf, när mer än halva antalet ledamöter äro närvarande.

§ 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 lämna förvaltningsberättelse, vinst- och förlusträkning samt balansräkning.

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

§ 13.

Styrelsen skall varje år företaga en bestämning av föreningens egendom och inventering av övriga tillgångar samt däröver avgiva redogörelse i sin förvaltningsberättelse.

§ 14.

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses för en tid av ett år å ordinarie föreningsstämma två revisorer. Samtidigt och på samma sätt utses av föreningen två suppleanter, vilka vid förfall inträda i den ordning de blivit valda.

Revisorerna ällgga:

att minst en gång i kvartaler granska föreningens räkenskaper och kassa, varvid alla utgifter skola vara försedda med vederbörliga verifikationer samt den kontanta kassan överensstämma med dagens kassasaldo;

att verkställa årsrevision och däröver avgiva berättelse, varvid revisorerna skola tillse, att föreningens tillgångar icke uppräpats över sitt värde samt att styrelsens beslut ej strida mot allmän lag eller föreningens stadgar; samt

att till- eller avstyrika ansvarsfrihet för styrelsen.

Revisorerna skola deltaga i den årliga bestämningen av föreningens egendom samt vid inventeringen av övriga tillgångar.

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

Över av revisorerna gjorda anmärkningar skall styrelsen äga tillfälle yttra sig, och ällgger det styrelsen att över anmärkningarna avgiva skriftlig förklaring till föreningsstämman, vilken skall vara avfärdad 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 omständigheterna därtill föranleda eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade