

749 200-018, 2

~~XXXXXX~~

S T A D G A R

för

GRIMMAN NR 7

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ~~DIPLOMATEN~~

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Grimman nr 7".

1/ Föreningens firma är "Bostadsrättsföreningen ~~Diplomatent~~

§ 2

2/ Föreningen skall hava till ändamål att förvärva (uppföra), besitta och förvalta bostadshus i Halmstad 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 bostadsrätt och medlem, som innehar bostadsrätt, benämnes bostadsrätts-havare.

§ 3

3/ Styrelsen skall hava sitt säte i Halmstad.

Medlemskap

§ 4

Ansökan om medlemskap i föreningen ingives skriftligen till och prövas 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 arvslederna, adoptivbarn eller adoptant.

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 skäligen bör tagas för god såsom medlem och hinder icke möter på grund av stadgandet i 3 stycket.

§ 5

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

Avgifter

§ 6

11/ Vid inträde i föreningen skall varje medlem till föreningen erlägga en inträdesavgift av tio (10) kronor.

§ 7

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

§ 8

33/ Föreningen må besluta om Ersättning för rätten att teckna bostadsrätt skall erläggas till föreningen.

§ 9

34/ 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 samt för vatten, elektrisk kraft, renhållning m m, så ock för avsättning till de i § 13 omnämnda reparationsfonderna.

Årsavgiften, utom i vad den avser ersättning för värme och varmvatten skall beräknas efter lägenhets andelsvärde. Ersättning för värme och varmvatten beräknas efter lägenhets kubikinnehåll.

§ 10

35/ Till täckande av opåräknade utgifter må bostadsrättshavare, efter beslut å föreningsammanträde, avfordras särskilt tillskott, som skall beräknas efter lägenhets andelsvärde.

Särskilt tillskott får icke för något räkenskapsår överstiga 4 % å andelsvärdet eller avfordras bostadsrättshavare tidigare än tre månader från det beslut om tillskottet fattades.

§ 11

36/ Utöver i §§ 6-10 omnämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

§ 12

Intill dess beviljat statligt lån till fullo guldits eller avskrivits skall gälla:

- a) högre avgifter få icke uttagas än bostadsstyrelsen medgivit,
- b) vid uthyrning av lägenhet får icke uttagas högre hyra än bostadsstyrelsen medgivit,
- c) bostadsrättsinnehavaren får icke utan medgivande av föreningens styrelse överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet,
- d) ersättning till styrelseledamot och anställd må ej utgå med större belopp än vad som kan anses utgöra skälig ersättning för utfört arbete,
- e) föreningens stadgar få ej ändras utan bostadsstyrelsens godkännande.

Om fonder och användning av årsvinst

§ 13

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

- a) Dispositionsfond
- b) Fond för inre reparationer
- c) Reservfond

Dispositionsfonden är avsedd att möta omkostnaderna för sådana större reparationer, som icke lämpligen kunna bestridas ur årsavgifterna eller andra löpande inkomster. Fonden bildas genom årlig avsättning med belopp, som fastställles å ordinarie föreningsmöte.

Fonden för inre reparationer bildas genom årlig avsättning med minst 0,3 % av lägenheternas andelsvärden. Fonden, som för varje bostadsrättshavare föres i särskilt konto, äges av bostadsrättshavarna personligen till den del, som utvisas av kontot. För bestridande av kostnader för reparationer eller desinfektion inom bostadsrättshavares lägenhet i den mån dessa av styrelsen påyrkats eller godkännes som behövlige får bostadsrättshavaren av fonden lyfta erforderligt belopp. Sedan bostadsrätt övergått till annan eller nyttjanderätt till lägenhet förverkats enligt 31 § äger bostadsrättshavaren, sedan styrelsen av hans andel i fonden använt erforderligt belopp till behövlige reparationer lyfta återstoden.

Reservfonden bildas på sätt i § 14 omförmäles.

**Eventuell vinst å föreningens verksamhet avsättes till fonden för inre reparationer och fördelas å lägenheterna efter deras andelsvärden.**

§ 14

Avsättning till reservfond skall ske med minst 0,1 procent av andelsvärdet och skall fortgå intill dess denna uppgår till 5 procent av samtliga föreningens tillhöriga fastigheters andelsvärden. Nedgår reservfonden under detta belopp, skall stadgad avsättning till densamma åter ske.

Styrelse och revisorer

§ 15

6/ Föreningens angelägenheter handhaves av en styrelse om ~~fyra~~<sup>tre</sup> personer, vilka väljas å ordinarie föreningssammanträde för en tid av två år.

Vid samma tillfälle utses ~~fyra~~<sup>två</sup> styrelsesuppleanter för en tid av ett år.

Styrelseledamöterna, som kunna återväljas, avgå växelvis  $\frac{1}{2}$  resp  $\frac{2}{2}$  vartannat år.

Första gången val sker, bestämmes turen för avgången genom lottning.

Styrelsen är icke beslutför, då mindre än tre ledamöter eller suppleanter äro närvarande.

Styrelsen utser inom sig ordförande och vice ordförande.

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

§ 16

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 i föreningen.

Styrelsen äger ej utan föreningssammanträdes bemyndigande försälja, nedriva, ombygga eller belåna (inteckna) föreningens fasta egendom. Givet bemyndigande gäller icke utöver två år.

8/ Styrelsen ansvarar för att handelsböcker för föreningen föras i enlighet med bokföringslagen den 31 maj 1929. Räkenskaperna avslutas för kalenderår.

Före februari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, vinst- och förlusträkning samt balansräkning.

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

§ 17

6/ Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skola granskas av två revisorer, utsedda å ordinarie föreningsmöte för en tid av ett år.

På samma sätt och för samma tid utses en revisorssuppleant.

Det åligger revisorerna, att en gång om året före ordinarie föreningssammanträdet verkställa fullständig revision av föreningens räkenskaper, att minst en gång i kvartalet granska föreningens kassa och inneliggande värdehandlingar samt att delta i styrelsens i § 16 omnämnda besiktning.

Årsrevision skall vara verkställd och berättelsen avgiven senast den 15 april.

Föreningssammanträden

§ 18

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

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

9/ Kallelse till föreningssammanträde och andra meddelanden skola ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse 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 sammanträdet och senast en vecka före extra stämma.

§ 19

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningssammanträde, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst 3 veckor före sammanträdet hållande.

§ 20

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) Revisörernas berättelse.
- g) Fastställande av balansräkningen.
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- i) Fråga om användande av uppkommet överskott eller täckande av underskott.
- j) Fråga om arvoden för löpande året.
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- l) Val av revisorer och suppleant.
- m) Andra ärenden, som blivit i kallelsen till sammanträdet angivna.

På extra förenings-sammanträde 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 dem, av den till levnadsåren äldste bland de närvarande styrelseledamöterna eller suppleanterna.

#### § 21

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 förenings-sammanträde 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 röstövervikt erfordras för giltighet av beslut, omförmäles i 67 och 70 §§ i lagen 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar och 60 § i lagen 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

Om bostadsrätt

§ 22

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 omförmåles i 26 § i lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 23

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

§ 24

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

Bostadsrättshavare äger efter två år från det bostadsrätten (första gången) upplåtits avsäga sig bostadsrätten och därigenom bliva fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelse; namnteckningen skall vara bevittnad.

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

§ 25

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

§ 26

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

§ 27

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 fastigheten 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.

§ 28

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 § 13.

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 vattenlednings-skada, 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.

§ 29

Skulle vägghyra 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.

§ 30

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.



§ 31

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 förfalldagen 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 27 § 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 27 § 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.

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

Då avtal hävts enligt 30 § eller bostadsrätt efter uppsägning försålts, äger föreningen utsluta förre bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 32.

Vid föreningens upplösning skall föreningens behållna tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna efter deras lägenheters andelsvärden.

§ 33

Tvister 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.

§ 34

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

Att föreningens stadgar blivit antagna av Bostadsrättsföreningen Grimman nr 7 i Halmstad vid konstituerande sammanträde den 12 februari 1954, betygar undertecknade, föreningens styrelse och suppleanter:

*J. Johansson* ..... *Erik Skilberg* ..... *Per Thure Paulsson*  
*Erik Nilsson* ..... *Arne Nilsson*

Egenhändiga namnteckningarna bevittna:

*Erik Larsson* ..... *Holmström*