

STADGAR

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SANNÄVÄGEN

Hudiksvall

FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL.

§ 1.

Föreningens firma är "Bostadsrättsföreningen Sannävägen".

§ 2.

Föreningen skall hava till ändamål att uppföra, besitta och förvalta bostadshus i Hudiksvall för att däri 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 bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP.

§ 3.

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 dem, som enligt bestämmelserna i 2 stycket är berättigad till medlemskap, får, därest föreningen icke utövar sin rätt att inlösa bostadsrätten jämlikt 18 § 4—7 styckena nedan, 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.

§ 4.

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

§ 5.

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

§ 6.

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

§ 7.

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, ren- hållning m. m. ock så för avsättning till de i § 9 omnämnda reparationsfonderna.

Årsavgiften, utom i vad den avser ersättning för värme och varmvatten, beräknas efter lägenhets andelsvärde. I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten är beräknad efter varje lägenhets ytinnehåll.

§ 8.

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

Särskilt tillskott får icke för något räkenskapsår överstiga 3 procent å andelsvärdet eller avfordras bostadsrättshavare tidi- gare än tre månader från det beslut om tillskottet fattades.

Därest föreningen erhåller statligt tertiär- och tilläggs lån, må bostadsrättshavare eller annan medlem under hela den tid för- eningen tillhörigt företag åtnjuter statligt lån, räknat från den dag, som Kungl. Bostadsstyrelsen bestämmer, icke avkrävas högre avgifter än vad Bostadsstyrelsen medgivit.

Beträffande till andra än bostadsrättshavare uthyrda lägen- heter får högre hyra icke uttagas än den, som av Kungl. Bo- stadsstyrelsen medgivits.

Utöver i §§ 5, 6, 7 och 8 omnämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas medlem.

FONDER.

§ 9.

Inom föreningen skola följande fonder bildas:

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

Fonden 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 0,10 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 vidtaga och fortsätta tills fonden ånyo uppgår till nämnda procent av andelsvärdena.

Fonden för inre reparationer bildas genom årlig uttaxering å bostadsrättshavarna av ett belopp, motsvarande minst 0,3 procent av andelsvärdet. I övrigt förfäres på samma sätt i föregående stycke sista punkten sagts. 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 såsom behövliga, får bostadsrättshavare av fonden lyfta erforderligt belopp. Sedan bostadsrätt övergått till annan eller nyttjanderätt till lägenhet förverkats enligt § 28, äger bostadsrättshavaren, sedan styrelsen av hans andel i fonden använt erforderligt belopp till behövliga reparationer, lyfta återstoden.

Reservfonden bildas på sätt i § 10 omförmåles.

§ 10.

Reservfonden bildas genom årlig avsättning av minst 0,1 procent av andelsvärdet, dock lägst 5 procent av föreningens årsvinst, enl. 17 § 1 mom. första stycket föreningslagen. Dylik avsättning skall göras intill dess reservfonden uppgår till minst ett belopp motsvarande 5 procent av samtliga andelsvärden, dock lägst det belopp, varom stadgas i 17 § 1 mom. 2 stycket föreningslagen.

STYRELSE OCH REVISORER.

§ 11.

Föreningens angelägenheter handhavas av en styrelse av tre personer, varav två väljas på ordinarie föreningssammanträde för tiden intill nästa ordinarie föreningssammanträde och en utses av Drätselkammaren i Hudiksvall för en tid av ett år.

Vidare utses av Drätselkammaren i Hudiksvall en styrelsesuppleant likaledes för en tid av ett år.

Såväl styrelseledamöterna som styrelsesuppleanten kunna omväljas.

Styrelsen utser inom sig ordförande, sekreterare och kassör. Styrelsen är beslutför, då två styrelseledamöter äro närvarande, om dessa äro om beslutet ense.

Föreningens firma tecknas av styrelsen såsom sådan eller av två personer gemensamt.

Styrelsen har sitt säte i Hudiksvall.

§ 12.

Styrelsen ävensom firmatecknarna 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 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, nedriva eller ombygga föreningens fastigheter. Givet bemyndigande gäller icke utöver två år.

Styrelsen äger rätt att inteckna och belåna föreningens fastigheter.

Styrelsen ansvarar för att handelsböcker för föreningen föras i enlighet med gällande lag.

Föreningens räkenskaper skola avslutas för kalenderår.

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

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

§ 13.

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skola granskas av två revisorer, varav den ene utses å föreningssammanträde för en tid av ett år och den andre utses av Hudiksvalls Drätselkammare, likaledes för en tid av ett år.

För samma tid utses 1 revisorssuppleant vid föreningssammanträde samt dito 1 av Hudiksvalls Drätselkammare.

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 deltaga i styrelsens i § 12 omnämnda besiktning.

Revisorerna skola även kontrollera att styrelsens beslut icke strida mot statlig länemyndighets föreskrifter eller mot föreningens gentemot sådan myndighet gjorda åtaganden.

FÖRENINGSSAMMANTRÄDEN.

§ 14.

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 en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen inlämnat skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas å sammanträdet behandlat.

Kallelse till föreningssammanträde och andra meddelanden skola ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallese till sammanträde skall angiva 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 14 dagar före sammanträdet.

§ 15.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningssammanträde skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst 6 dagar före sammanträdet hållande.

§ 16.

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 sammanträde behörigen skett.
- e) Styrelsens förvaltningsberättelse.
- f) Revisorernas berättelse.
- g) Fastställande av balansräkningen.
- h) Frågan om ansvarsfrihet för styrelsen.
- i) Fråga om täckande av uppkommen förlust.
- j) Fråga om arvode för löpande året.
- k) Val av styrelseledamöter och suppleant.
- 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, vid förfall för denne, av den till levnadsåren äldste bland de närvarande styrelseledamöterna eller suppleanten.

§ 17.

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 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 fall den mening, som biträdes av ordföranden.

De fall — bland andra frågor om ändring av dessa stadgar — då särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, omförmäles i §§ 67 och 70 i lagen den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar och 60 § i lagen 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

Så länge statligt tertiärlån eller tilläggs-lån utgår, får ändring av föreningens stadgar icke vidtagas utan medgivande av Kungl. Bostadsstyrelsen.

OM BOSTADSRÄTT.

§ 18.

Bostadsrätt får upplåtas allenast åt medlem i föreningen.

Under hela den tid föreningen tillhörigt företag åtnjuter statligt lån, räknat från den dag, som bostadsstyrelsen bestämmer, får bostadsrättshavare icke utan medgivande av styrelsen överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet.

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

Har bostadsrätt i andra fall än dem som angivits i § 3, 2 stycket, övergått till ny innehavare skall bostadsrätten ofördröjligen hembjudas föreningen till inlösen genom skriftlig an-

mälan hos dess styrelse om övergången. Åtkomsten av bostadsrätten skall därvid styrkas samt, om äganderätten övergått genom köp, bestyrkt uppgift lämnas om den betingade köpeskillingen.

När bostadsrätt sålunda hembjudits och vill föreningen lösa densamma, skall styrelsen inom trettio dagar från det sådan anmälan om bostadsrättens övergång gjorts anmäla föreningens önskan att utöva lösningsrätten hos den nye bostadsrättshavaren.

Lösenbeloppet skall utgöras av belopp som, i brist på åsämjande, skall motsvara bostadsrättens verkliga värde och bestämmas i den ordning vid ifrågavarande tidpunkt gällande lag om skiljemän stadgar, utan rätt för part, som ej åtnöjes med skiljemännens beslut, att draga tvisten under prövning av domstol.

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 tjugo dagar därefter inlöses, äger den som hembudet gjort, att vinna registrering såsom bostadsrättshavare, såvitt ej annat hinder däremot möter.

§ 19.

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

§ 20.

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 bliwa fri från sina förplikelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen göres skriftligen hos styrelsen, namnteckningen skall vara bevitnad.

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

§ 21.

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.

§ 22.

För en var bostadsrättshavare skall utfärdas bostadsrättsbevis, varå genom styrelsens försorg skall göras anteckning om verkställda inbetalningar för bostadsrätten enligt §§ 5—8 här ovan.

§ 23.

Bostadsrättshavare äger icke utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärda förändringar i lägenheten.

Bostadsrättshavare är pliktig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt vad som erfordras för bevarandet av sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt att därvid ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter, föreningen meddelar, ävensom att hålla noggrann tillsyn därpå, 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.

§ 24.

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 § 9.

Föreningen svarar för reparationer å de stamledningar för avlopp, för lägenhetens förseende med värme, 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, vatten- och avloppsledningar till den del, de befinna sig inom lägenheten, ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar, dock så att föreningen ansvarar för målningen av yttersidorna på ytterdörrar och ytterfönster.

§ 25.

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.

§ 26.

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 äger föreningen rätt till skadestånd i den mån, föreningen lidit skada, som ej ersatts genom inbetalt belopp.

§ 27.

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 lägenhet 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 bostadsrättshavare 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 23 § 2 stycket skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn, som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavaren.
- 5:o Om i fall, där jämlikt 23 § 3 stycket 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 bostadsrättshavare till last vara av ringa betydelse, får han ej skiljas från lägenheten.

Innan uppsägning sker på grund av förhållanden, 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 1, 4 eller 5 sägs, är bostadsrättshavare 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 27 § eller bostadsrätt efter uppsägning försålts, äger föreningen utesluta förre bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 28.

Därest föreningen erhåller statligt tertiärlån och tilläggs lån, gäller följande:

- 1:o Föreningen underkastar sig den inspektion och revision, som Kungl. Bostadsstyrelsen eller Hudiksvalls stad kan vilja utöva.
- 2:o Ersättning till styrelseledamöter och anställda får icke överstiga vad som utgör skälig ersättning för utfört arbete.
- 3:o Vid upplösning av föreningen äger medlem utfå allenast tillskjutet kapital med avdrag av tidigare kapitalåterbäring jämte uppskjuten utdelning, varefter uppkommet överskott översändes till Hudiksvalls stad att användas till ändamål, som Kungl. Bostadsstyrelsen godkänner.
- 4:o Ändring av föreningens stadgar får icke vidtagas utan medgivande av Kungl. Bostadsstyrelsen.

§ 29.

Twister mellan föreningen och styrelsen eller ledamot därav eller föreningsmedlem skola, där de ej angå fråga om nyttjanderätts förverkande, hänskjutas till avgörande av skiljemän enligt lagen om skiljemän.

§ 30.

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

Att dessa stadgar blivit å konstituerande sammanträde den 12 november 1954 av föreningens medlemmar antagna, intyga undertecknade styrelseledamöter och suppleant.
Hudiksvall den 12 november 1954.

Ledamöter i styrelsen:

Eric Ek

Curt Allan Nordström

Erik Eriksson

Suppleant i styrelsen:

J. Wästberg

Herrar Eric Eks, C. A. Nordströms, Erik Erikssons samt J. W. Wästbergs egenhändiga namnteckningar bevittna:

Lars Lindberg

Petrus Bergvall

Länsstyrelsen i Gävleborgs län har denna dag beviljat registrering för den förening, som avses i inneliggande stadgar, betygas.

Gävle i landskansliet den 14 mars 1955.

På tjänstens vägnar:

Rudolf Kjellén