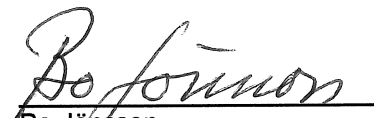
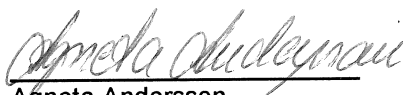
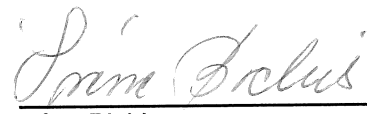


Stadgar för Bostadsrättsföreningen Nyhammaren

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på ordinarie Föreningsstämma 1997-05-15.


Bo Jönsson


Agneta Andersson


Irène Bichis

Föreningens firma och ändamål

- § 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Nyhammaren
- § 2 Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

- § 3 Styrelsen skall ha sitt säte i Laxå.
- § 4 Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. Jfr § 17.

Räkenskapsår

- § 5 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12

Medlemskap

- § 6 Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer av 52 § i 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 föreningsstämma.

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 förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

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

Avsättningar och användning av årsvinst

- § 9 Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande 20 kr per kvadratmeter och år.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisorer

- § 10 Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Då det för erhållande av statligt bostadslån krävs att minst en av styrelseledamöterna och en av suppleanterna utses av kommunal myndighet skall dessa ingå i styrelsen till dess att fem år förflutit från lånets utbetalning. Kommunal ledamot och suppleant behöver inte vara medlem i föreningen. I stället för styrelseledamot och suppleant kan kommunen utse rapportör. Rapportören skall ta del av styrelsens förvaltning och äger rätt att närvara vid föreningsstämmor, styrelsesammanträden och besiktningar. Vid styrelsesammanträden och föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad i protokoll.

Under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts väljs en ledamot och en suppleant om styrelsen består av högst fyra ledamöter och två ledamöter och en suppleant om styrelsen består av fem ledamöter på föreningsstämma. Av de övriga representanterna utses en ledamot och en suppleant av kommunal myndighet då det krävs för erhållande av statligt bostadslån och resterande ledamöter av AB Bostadsgaranti.

Ledamot och suppleant utsedda av AB Bostads-
garanti behöver ej vara medlem i föreningen.

Under tiden från och med den föreningsstämma
som infaller närmast efter det slutfinansieringen av
föreningens hus genomförts väljs samtliga leda-
möter med undantag av den kommunala represen-
tanten av föreningsstämma.

Slutfinansiering har skett när samtliga i den eko-
nomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

§ 11 Styrelsen konstituerar sig själv.

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

§ 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 skal ej vara ordförande i styrelsen.

§ 14 Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrel-
sen ej avhända föreningen dess fasta egendom.
Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan
egendom.

§ 15 Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av förening-
ens angelägenheter genom att avlämna årsre-
dovisning som skall innehålla berättelse om
verksamheten under året
(förvaltningsberättelse) samt redogörelse för
föreningens intäkter och kostnader under året
(resultaträkning) och för ställningen vid räk-
enskapsårets 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 förvaltnings-
berättelsen redovisa vid besiktningen och inven-
teringen gjorda iakttagelser av särskild bety-
delse

att minst en månad före den föreningsstämma, på
vilken årsredovisningen och revisorernas be-
rättelse skall framläggas, till revisorerna lämna
årsredovisningen för det förflutna räkenskaps-
året samt

att senast en vecka innan ordinarie förenings-
stämma tillställa medlemmarna kopia av års-
redovisningen och revisionsberättelse.

§ 16 En revisor jämte suppleant utses av ordinarie före-
ningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie
stämma hållits.

Då det för erhållande av statligt bostadslån krävs
att minst en revisor och en suppleant utses av
kommunal myndighet skall dessa årligen utses till
dess att fem år förflutit från lånets utbetalning.
Istället för revisor och suppleant kan kommunen
utse kommunalt organ att granska föreningens
ekonomi och räkenskaper.

Revisor åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper
och förvaltning samt

att senast två veckor före ordinarie förenings-
stämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§ 17 Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året
vid tidpunkt som framgår av § 4.

Extra stämma hålls då styrelsen finner omständig-
heter därtill föranleda och skall därjämte av styrel-
sen utlysas då en revisor eller minst 1/10 av samt-
liga röstberättigade medlemmar därom hos styrel-
sen gör skriftlig anhållan med angivande av
ärende, som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelan-
den till föreningens medlemmar skall ske genom
anslag å lämpliga platser inom föreningens fastig-
heter. Kallelse till stämma skall angiva de ärenden,
som skall förekomma på stämman. Medlem, som
icke bor inom fastigeten, skall skriftligen kallas
under uppgiven eller eljest för styrelsen känd
adress.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före
stämma och skall utfärdas senast två veckor före
ordinarie stämma och senast en vecka före extra
stämma.

§ 18 Medlem, som önskar viss ärende behandlat på
ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla
ärendet hos styrelsen minst en vecka före
stämmen.

§ 19 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma
följande ärenden:

- Upprättande av förteckning över närvarande
medlemmar
- Val av ordförande vid stämman
- Val av justeringsmän
- Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- Föredragning av styrelsens årsredovisning
- Föredragning av revisorernas berättelse
- Fastställande av resultat- och balansräkningen
- Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- Fråga om användande av uppkommen vinst
eller täckande av förlust
- Fråga om arvoden
- Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Val av revisor och suppleant
- Övriga anmälda ärenden

På extra stämma skall förekomma endast de ären-
den, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i
kallelsen till densamma.

§ 20 Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

§ 21 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar 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 antingen skall vara äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller annan föreningsmedlem. Ombud skall ha skriftlig, dagtecknad fullmakt.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar slutet omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottnings, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland andra frågor om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 60-62 §§ i bostadsrättslagen.

Beslut rörande stadgeändring under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, måste godkännas av AB Bostadsgaranti för att äga giltighet.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 22 Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttas, skall även den anges.

§ 23 Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemsskap. Iaktas ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas 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.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavarens närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor skall tillämpas.

§ 25 Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte 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 sökt medlemsskap. Iaktas ej tid som angivits i anmaningen får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 26 Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet. Avtalet skall ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 27 Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåtes avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 28 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller för underhåll av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp och för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som där gästas honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller vad som sagts nu dock endast om

bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttä.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

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

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

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

§ 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 avvikelse 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 tillträts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning

1 om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift två vardagar efter förfallodagen.

2 om bostadsrättshavaren utan behövt 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 vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran 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 iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare

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 fullgöres

8 om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

§ 36 Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 65 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas grundavgifter.

§ 37 I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.