

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Höder

FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

- § 1 Föreningens firma är "Bostadsrättsföreningen Höder".
- § 2 Föreningen skall hava till ändamål att uppföra, besitta och förvalta bostadshus i Skellefteå stad 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 **bostadsrättshavare**.

- § 3 Styrelsen skall hava sitt säte i Skellefteå stad.

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.

Har jämlikt 31§ vederbörande kommunal myndighet utsett styrelseledamot och suppleant för denna, 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 skäli-gen bör tagas för god såsom medlem och hinder icke möter på grund av stadgandet i 4 stycket.

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

AVGIFTER

- § 6 Vid inträde i föreningen 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, vartill 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 samt för vatten, elektrisk kraft, renhållning mm, så ock för avsättning till de i § 12 omförmälda fonderna.

Utöver ovannämnda årsavgift skall kostnaderna för bränsle utdebiteras motsvarande den verkliga kostnaden härför.

Avgiften för räntor och amorteringar skall beräknas efter resp. lägenhets skuldsomma. Totala kostnader 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 mm. än den för 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 utnyttjas av föreningen skall uttagas enligt skälig bränsleklausul.

- § 10 Till täckande av opåräknade utgifter må bostadsrättshavare, efter beslut å föreningsstämma, avfordras **särskilt tillskott**, som skall beräknas efter lägenhets andelsvärde.

Särskilt tillskott får icke för något räkenskapsår överstiga 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) dispositionsfond
- b) reservfond
- c) fond för inre reparationer

Dispositionsfonden bildas av det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet sedan avsättning till reservfonden skett. Ur denna fond bestrides omkostnaderna för större extra reparationer och moderniseringsarbeten, utgifter för förvaltning, hyresförluster och andra förluster å föreningens rörelse, ävensom andra beslutade kostnader för föreningens gemensamma ändamål i den mån annorlunda icke föreskrivits vid beslutet.

Reservfonden bildas genom årlig avsättning av minst 0,1 procent av andelsvärdet, dock lägst 5 procent av föreningens årsvinst enligt 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. andra stycket föreningslagen.

Fond för inre reparationer bildas av bostadsrättshavare genom årlig inbetalning av cirka 0,3 procent av lägenhetens 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 ägs av bostadsrättshavaren 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 behövliga intill högst det belopp han har tillgodo å nu nämnt konto. Därutöver bestrides kostnaderna för dylika reparationer av bostadsrättshavaren själv, Sedan bostadsrätt överlåtits till annan eller nyttjanderätt till lägenhet förverkats enligt § 29 här nedan äger bostadsrättshavaren, sedan styrelsen av hans andel i fonden använt erforderligt belopp till behövliga reparationer, lyfta återstoden.

STYRELSE OCH REVISORER

- § 13 Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse om fem personer, vilka väljas å ordinarie föreningsstämma 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 föreningsstämma skall, i det fall då föreningen är att betrakta som kooperativt organiserat företag utan enskilt vinstsyfte, i stället utses enligt § 31.

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

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 styrelsen därtill utser.

- § 14 Styrelsen ävensom firmatecknare äga att själva eller genom ombud ej mindre i förhållande till tredje man handha å föreningens vägnar än även inför domstolar och andra myndigheter företräda föreningen.

Å styrelsen ankommer att till beloppen fastställda grundavgift och årsavgifter 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 föreningsstämmans bemyndigande försälja, nedriva, 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 för ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna i huvudskrift eller avskrift avlämna redovisningshandlingarna för det förflutna räkenskapsåret.

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

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

På samma sätt och för samma tid utses två revisorssuppleanter.

En av de revisorer och en av de suppleanter som enligt ovan skall väljas å föreningsstämma skall, i det fall då föreningen är att betrakta som kooperativt organsierat företag utan enskilt vinstsyfte, i stället utses enligt § 31.

Det åligger revisorerna att en gång om året före ordinarie föreningsstämma verkställa fullständig revision av förenings räkenskaper samt att dessutom minst en gång i kvartalet granska förenings kassa och inneliggande värdehandlingar ävensom att deltaga i styrelsens i § 14 omförmälda besiktning.

FÖRENINGSTÄMMOR

- § 16 Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före mars månads utgång.

Extra stämma hållas då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av de röstberättigade medlemmarna därav hos styrelsen inlämnat skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas å stämma behandlat.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden skola ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma skall angiva de ärenden, som skola förekomma på stämma. 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 för ordinarie och senast en vecka för extra stämma.

- § 17 Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast 10 dagar före stämmans hållande.

- § 18 På ordinarie föreningsstämma skola förekomma följande ärenden:

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- 2) Val av ordförande
- 3) Val av justeringsmän
- 4) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 5) Styrelsens förvaltningsberättelse
- 6) Revisorernas berättelse

- 7) Fastställande av balansräkning
- 8) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 9) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- 10) Fråga om arvoden för löpande året
- 11) Val styrelseledamöter och suppleanter
- 12) Val av revisorer och suppleanter
- 13) Andra ärenden, som blivit i kallelsen till stämman angivna

På extra föreningsstämma skola förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

Intill dess ordförande blivit utsedd föres ordet av styrelsens ordförande eller vice ordförande eller, vid förfall av dem, av den till levnadsåret 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 övriga för endast den, som själv är medlem, på grund av fullmakt utöva rösträtt för annan.

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

Vid lika röstetal avgöres val genom lottnings, 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 67 och 68 §§ 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 sterbhusdelägare 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 namnunderskrift.
- § 22 Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt.

Bostadsrättshavare äger efter två år från det bostadsrätten upplåtits avsäga sig bostadsrätten och därigenom bliva fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare, avsägelse göres skriftligen hos styrelsen, namnteckningen skall vara bevitnad.

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

- § 23 Huru i vissa fall bostadsrättsföreningen 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 bostadsrättsbevis 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 avsevärda förändringar i lägenheterna.

Bostadsrättshavare är pliktig att vid lägenhetens begagnade iakttaga allt vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt att därvid ställa sig till efterrättelse då 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 inryms 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 möjlig 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 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 bångar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar

dock så att föreningen ansvarar för målning 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 lägenheter under den tid sådana arbeten pågå, skola betalas av bostadsrättshavarens andel i inre reparationsfonden, så långt denna andel räcker. Därutöver bestrides kostnaderna av bostadsrättshavaren själv.

- § 28 Underlåter bostadsrättshavaren att i rätt tid fullgöra inbetalning å grundavgift, 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.

- § 29 Nyttjanderätten till lägenhet, som innehaves under bostadsrätt, vare, där tillträde ägt rum, förverkad och föreningen förty berättigas att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning.

1:a) Om bostadsrättshavaren dröjer med erläggande av grundavgift, årsavgift eller särskilt tillskott utöver fjorton dagar från det föreningen efter förfallodagen genom rekommenderat brev anmodat honom att fullgöra sin betalningsskyldigheter.

2:a) Om lägenheten nyttjas till annat ändamål än det, var till den är avsedd, och avsevärt men därigenom kan tillskyndas föreningen eller någon dess medlem.

3:e) 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:e) Om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren eller, när lägenheten upplåtits till begagnande av annan, denna åsidosätter något av vad jämlikt 25 § 2 st. skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn, som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavaren.

5:e) Om ifall där jämlikt 25 § 3 st. bostadsrättshavaren är pliktig att lämna annan tillträde till lägenheten, sådant vägras och giltig ursäkt ej kan visas.

6:e) Om bostadsrättshavaren åsidosätter honom åvilade ej förut här ovan nämnd förpliktelse, vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerlig vikt.

Finns i fall, som denna paragraf avser vad som lägges bostadsrättshavaren till last vara av ringa betydenhet, 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 uppsägning 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 uppsägning.

Huru bostadsrätt, sedan bostadsrättshavaren skilts från lägenheten, skall försäljas, omförmåles i 53 § bostadsrättslagen.

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

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

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

Lösenbeloppet skall utgöras, där fånget är köp, av köpeskillingen men eljest av belopp, som, i brist av åsämjande, skall motsvara bostadsrättens verkliga värde och bestämmas i den ordning, lag om skiljemän stadgar, utan rätt för part, som ej åtnöjes med skiljemannans 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 tjugo 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 länsbostadsnämnden medgivit.
- b) Vid uthyrning av lägenhet får icke uttagas högre hyra än länsbostadsnämnden medgivit.
- c) Bostadsrättshavare får icke utan medgivande av föreningens styrelse överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet.
- d) En ledamot av styrelsen minst jämte suppleant för denne utses av vederbörande kommunala myndighet.
- e) En revisor jämte suppleant för denne av vederbörande kommunala myndighet.

- f) Revisorerna åligger det att tillse jämväl, att styrelsens beslut ej strider mot statliga lånemyndighets 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 Länsbostadsnämnden kan godkänna.

i) Föreningens stadgar får inte ändras utan Länsbostadsnämndens 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 konstituerade sammanträde den 29 april 1959 intyga undertecknade styrelseledamöter.

Skellefteå den 29 april 1959

Vilgot Söderberg

Stig-Olof Söderberg

Stig-Ewald Löwenbäck

Jonas Engström

Hugo Björkman

Egenhändiga namnteckningar bevittna:

G. Sundqvist

G. Hellander

Drätselkontoret

Drätselkontoret

Skellefteå

Skellefteå

Vidimeras

Gunnar Hellander

Jerry Walter