

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÄLSINGEN

FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§ 1

Föreningens firma är "Bostadsrättsföreningen Hälsingen".

§ 2

Föreningen skall hava till ändamål att uppföra, besitta och förvalta bostadshus i Söderhamn 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, benämns 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 maken, skuldeman inom arvelederna, 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 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.

§ 4

Medlem, som ej är bostadsrättshavare, kan efter beslut å föreningssammanträden 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 erläggas en inträdesavgift av tio (10:-) kronor.

§ 6

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.

§ 7

Föreningen må besluta, att ersättning för rätten att teckna bostadsrätt erläggs till föreningen.

§ 8

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 mm och så för avsättning till de i § 10 omnämnda reparationsfonderna.

Årsavgiften, utom i vad den avser ersättning för värme och varmvatten, beräknas efter lägenhets kubikinhåll.

§ 9

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 tidigare än tre månader från det beslut om tillskottet fattades.

Därest föreningen erhåller statligt lån, må bostadsrättshavare eller annan medlem, räknat från den dag, som Kungl. Bostadsstyrelsen bestämmer, dock längst intill dess föreningen beviljade statligt lån blivit till fulla guldna, eller avskrivits, icke avkrävas högre avgifter än vad Kungl. Bostadsstyrelsen medgivit.

Utöver i § 5, 6, 7, 8 och 9 omnämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas medlem.

Fonder

§ 10

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 återvidtaga och fortsätta tills fonden ånyo uppgår till nämnda procent av andelsvärdena.

Fonden för inre reparationer bildas genom årlig uttaxering. Till dess bostadsrättshavarens andel i fonden uppgår till 5 procent av hans lägenhets andelsvärde, skall årligen av honom uttaxeras minst 0,25 procent av samma andelsvärde. 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 bostadsrättshavarens lägenhet i den mån dessa av styrelsen påsyrcats 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 § 11 förmäles.

§ 11

Av föreningens årsvinst skall minst 10 procent avsättas till reservfond, intill dess denna uppgår till minst 5 procent av samtliga föreningen tillhörande fastigheters taxeringsvärde. Nedgår reservfonden under detta belopp, skall stadgad avsättning till densamma åter vidtaga och fortsättas, tills fonden ånyo uppgår till nämnda procent av taxeringsvärdena.

Styrelse och revisorer

§ 12

Föreningens angelägenheter handhavs av en styrelse av fem personer, som väljes på ordinarie föreningssammanträde.

Vidare skall väljas en styrelsesuppleant.

Såväl styrelseledamöter som styrelsesuppleanten kunna omväljas.

Styrelsen är beslutförför, då tre styrelsesuppleanter äro närvarande, om dessa äro om beslutet ense.

Styrelsen utser inom sig ordförande, sekreterare och kassör.

Föreningens firma tecknas av styrelse såsom sådan eller av två av styrelsens medlemmar i förening.

Styrelsen har sitt säte i Söderhamn.

§ 13

Styrelsen ävensom firmatecknarna äga att själva eller genom ombud ej mindre i förhållande till tredje man handla å föreningens vägar än även inför domstolar och andra myndigheter företräda föreningen.

I 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 av föreningen.

Styrelsen äger ej utan föreningssammanträdet 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 räkenskapsår 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 avgivits besiktiga föreningens fastigheter och övriga tillgångar.

§ 14

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skola granskas av två revisorer, dessa väljes på föreningsstämman 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 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 § 13 omförmälda besiktning.

Revisorerna åligger det tillse jämväl, att styrelsens beslut, ej strider mot statliga lånemyndighets föreskrifter eller mot föreningen som sådan myndighets gjorda åtaganden.

Föreningssammanträden

§ 15

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

Extra sammanträden 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. Kallelse 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 uppsatt och de skriftliga kallelserna för befordran avlämnade till allmänna posten senast 8 dagar före sammanträdet.

§ 16

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

§ 17

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) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av 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 sammanträde 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.

§ 18

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 om beslut, varigenom inskränkning sker i medlemmars sätt, vilka ej äro bostadsrättshavare.

Den som häftar för oguldna avgifter, äger ej rösträtt.

Vare röstberättigad äger en röst.

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

Bolag, förening eller annan juridisk persona 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 skärskild röstöversikt erfordras för giltighet av beslut, omförmäles i 42 och 43 § § i lagen den 22 juni 1911 om ekonomiska föreningar och 60 § i lagen 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

Ändring av föreningens stadgar får icke vidtagas utan medgivande av Kungl Bostadsstyrelsen.

Om bostadsrätt

§ 19

Bostadsrätt får upplåtas allenast åt medlem i föreningen.

Från den dag, som Kungl. Bostadsstyrelsen bestämmer, dock längst intill dess föreningen beviljade statligt lån blivit tillfullo guldna, eller avskrivits, få bostadsrättshavare icke utan medgivande av styrelsen överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet.

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

§ 20

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

§ 21

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, sålänge 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. Avsägelsen göres skriftligen hos styrelsen; namnteckningen skall vara bevittnad.

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

§ 22

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

§ 23

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

§ 24

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

Bostadsrättshavare är pliktig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt va 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 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.

§ 25

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 § 10.

Föreningen svarar för reparationer å de stamledningar för avlopp, för lägenhetens förseende med värme, elektrisitet 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 rummets 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.

§ 26

Skulle väggohyra upptäckas inom lägenheten, är bostadsrättshavaren ansvarig för att under rättelse därom ofrödröjligen 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.

§ 27

Underlåter bostadsrättshavare att i rätt tid fullgöra inbetalning å grundavgift eller ersättning för teckningsrätt, som förefaller 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 hävd. 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.

§ 28

Nyttjanderätten till lägenhet, som innehaves under bostadsrätt, vars, där tillträde ägt rum, förverkad och föreningen förty berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. 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. Om lägenheten nyttjas till annat ändamål än det, vartill den är avsedd, och avsevärt med därigenom kan tillskyndas föreningen eller någon dess medlem.
3. Om utan tillstånd av styrelsen bostadsrättshavare till annan än medlem upplåter lägenheten till begagnande eller han, utan att vara berättigad, i lägenheten stadigvarande inrymmer främmande personer.
4. Om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller, där lägenheten upplåtits till begagnande av annan, denne åsidosätter något av vad jämlikt § 26 2 st skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavaren.
5. Om i fall, där jämlikt § 26 3 st bostadsrättshavaren är pliktig att lämna annan tillträde till lägenheten, sådant vägras och giltig ursäkt ej kan visas.
6. Om bostadsrättshavaren åsidosätter honom åvilande ej förut härovan nämnd förpliktelse, vars fullgörande måsta 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 bostadsrättshavaren kvarsitta 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 bostadsrättslagen.

Då avtal hävts enligt § 26 eller bostadsrätt efter uppsägning försäls, äger föreningen utesluta förre bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 29

Därest föreningen erhåller statligt tertiärlån och tillägglån, gäller följande:

1. Föreningen underkastar sig den inspektion och revision, som Kungl Bostadsstyrelsen eller Söderhamns Stad kan vilja utöva.
2. Utdelning till bostadsrättshavare begränsas till 5% å tillskjutet kapital.
3. Vid upplösning av föreningen äger medlem utfå allenast tillskjutet kapital med avdrag av tidigare kapitalåterbäring jämte uppskjuten utdelning, varefter uppkommet övertöversändes till Söderhamns Stad att användas till ändamål som Kungl Bostadsstyrelsen godkänner.
4. Ersättning till styrelseledamöter och anställda får icke övertöversiga vad som utgör skälig ersättning för utfört arbete.
5. Vid uthyrning av lägenhet får icke uttagas högre hyra än Kungl Bostadsstyrelsen medgivit.

§ 30

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

§ 31

I allt, varom ej här ovan stadgats, gäller lagen 22 juni 1911 om ekonomiska föreningar och lagen 25 april om bostadsrättsföreningar.