

# STADGAR

för

## Bostadsrättsföreningen Bofast

FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL.

### § 1.

Föreningens firma är "Bostadsrättsföreningen Bofast".

### § 2.

Föreningen har till ändamål att uppföra, besitta och förvalta bostadshus, beläget å stadsågan 113, Arvika, för att däri åt sina medlemmar 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 Arvika.

### 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 testamentgivarens make, skyldeman inom arvsledningarna, adoptivbarn eller adoptant.

I andra fall än som i andra 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:dra 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:dje stycket.

### AVGIFTER.

### § 5.

Grundavgift beräknas efter varje lägenhets andelsvärde.

Med lägenhets andelsvärde förstås det belopp, vartill lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet å alla lägenheter i föreningens hus.

### § 6.

För bostadsrätten skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter, såsom räntor och amortering å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll och uppvärmning samt för vatten, elektrisk kraft, renhållning m. m., så ock för avsättning till den i § 9 omnämnda reparationsfonden.

Avgiften för räntor och amorteringar beräknas efter resp. lägenhets skuldsumma. Ersättning för värme och varmvatten utgår efter lägenhetens kubikinnehåll. Övriga avgifter beräknas efter lägenhets andelsvärde.

Årsavgifternas belopp fastställs å ordinarie föreningsammansamträde.

### § 7.

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

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

### § 7 a.

Därest statligt tertiärlån eller tilläggsån beviljas föreningen i sådan omfattning, som kommun kan erhålla, skall följande gälla:

1) Under en tid av tio år räknat från dag, som Statens Byggnadslånebyrå bestämmer, dock längst intill dess föreningen beviljat lån blivit tillfullo guldet, får

- a) för varje lägenhet i form av årsavgift och särskild uttaxering tillhopa icke uttagas högre belopp än den högsta avgift Byggnadslånebyrå medgivit;
- b) vid uthyrning av lägenhet icke uttagas högre hyra än Byggnadslånebyrå medgivit; samt
- c) Bostadsrättshavare icke utan styrelsens medgivande överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet.

2) Så länge någon del av tertiärlånet eller tilläggslånet återstår oguldet, skall vidare gälla:

- a) Av de i §§ 10 och 12 angivna styrelseledamöterna och revisor samt suppleanter för dess skola en styrelseledamot. en suppleant för denna, en revisor och en revisorssuppleant utses av därtill bestämd kommunal myndighet på den ort, där föreningen har sitt säte.
- b) Revisorn åligger det att tillse jämväl att styrelsens beslut ej strider mot statlig länemyndighets föreskrifter eller mot föreningens mot sådan myndighet gjorda åtaganden.
- c) Byggnadslånebyrå äger rätt att verkställa den inspektion eller revision i föreningen, som byrå kan vilja utöva.
- d) Utöver vad som föreskrives i § 17 sista stycket erfordras för ändring av föreningens stadgar, att ändringen godkännes av Byggnadslånebyrå.
- e) Vid likvidation skall en var medlem återbekomma högst det belopp, som svarar mot medlemmens sammanlagda kapitaltillskott. Uppstår överskott skall detta användas till ändamål, som Byggnadslånebyrå godkänner.

### § 8.

Utöver i §§ 5—7 a omnämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas föreningsmedlem.

### OM FONDER OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST.

### § 9.

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

- a) Reparationsfond,
- b) Reservfond.

Reparationsfonden är avsedd att möta omkostnaderna för sådana större reparationer, vilka icke lämpligen kunna bestridas ur årsavgifterna eller andra löpande inkomster. Av årsavgifterna skola minst 0,12 procent årligen avsättas till reparationsfonden.

Om reparationsfondens storlek gäller samma som stadgas för reservfonden.

Reservfonden bildas genom årlig avsättning av minst 0,01 procent av andelsvärdet. Dylik avsättning skall ske, intill dess reservfonden uppgår till 1 procent av andelsvärdet. Nedgår reservfonden under detta belopp, skall stadgad avsättning till den samma åter vidtaga och fortsättas, tills fonden ånyo uppgår till nämnda belopp.

### STYRELSE OCH REVISORER.

### § 10.

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse bestående av tre personer, vilka väljas å ordinarie föreningsammansamträde för en tid av ett år.

Vid samma tillfälle utses en styrelsesuppleant för en tid av ett år.

### § 11.

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 samt upprätta förslag till inkomst- och utgiftsstat för löpande verksamhetsåret även som att bestämma den ordning, vari beloppen skola erläggas.

Styrelsen skall förvalta föreningens fastighet genom en av styrelsen utsedd vice värd, vilken icke själv behöver vara ledamot eller suppleant i styrelsen eller medlem av föreningen.

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

Föreningens räkenskaper skola avslutas för kalenderår.

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

Styrelsen vare skyldig att minst åtta dagar före ordinarie sammansamträde hava för medlemmarna tillgänglig årsberättelse, vinst- och förlust- samt balansräkning, även som förslag till inkomst- och utgiftsstat för löpande året.

Styrelsen skall en gång för varje år, innan förvaltningsberättelsen avgives, besiktiga föreningens fastighet och övriga tillgångar.

§ 12.

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skola granskas av en å föreningsammansammantråde vald revisor, utsedd för en tid av ett år.

På samma sätt och för samma tid utses en revisorssuppleant. Det åligger revisorn att före ordinarie föreningsammansammantråde verkställa fullständig revision av föreningens räkenskaper samt att deltaga i styrelsens i § 11 omnämnda besiktning.

FÖRENINGSSAMMANTRÄDEN.

§ 13.

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

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

Kallelse till föreningsammansammantråde och andra meddelanden skola ske genom mellan medlemmarna cirkulerande lista. Kallelsen till sammanträdet skall angiva de ärenden, vilka skola förekomma på sammanträdet.

Medlem, som icke bor eller kan anträffas inom fastigheten skall kallas genom rekommenderat brev under uppgifven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelselistan skall cirkulera och de skriftliga kallelserna vara för befordran avlämnade till allmänna posten senast åtta dagar före sammanträdet.

§ 14.

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

§ 15.

På ordinarie föreningsammansammantråde skola förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b) Val av ordförande.
- c) Val av justeringsmän.
- d) Fråga om kallelse till sammantråde behörigen skett.
- e) Styrelsens förvaltningsberättelse.
- f) Revisorns 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 arvoden för löpande året.
- k) Fastställande av inkomst- och utgiftsstat.
- l) Val av styrelseledamöter och suppleant.
- m) Val av revisor och suppleant.
- n) Andra ärenden, som blivit i kallelsen till sammanträdet angivna.

På extra föreningsammansammantråde 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 suppleanterna.

§ 16.

Å sammantråde fört protokoll skall senast tio dagar efter sammanträdet vara hos styrelsen tillgängligt.

§ 17.

Medlems rätt att deltaga i föreningens angelägenheter utövas å föreningensammansammanträden, där varje medlem, som fullgjort sina förbindelser till föreningen, åger en röst för varje fulla 1.000 kr. av bostadsrättens andelsvärde.

Medlem må även låta sig representeras av fullmäktige, vilken skall vara antingen myndig medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

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.

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

Vid lika röstetal, avgöres val genom lottnings, men gäller i andra frågor den mening, som biträdades av ordföranden.

De fall — bland andra fråga om ändring av dessa stadgar — då särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut, omnämles i 42 och 43 §§ i lagen den 22 juni 1911 om ekonomiska

föreningar och 60 § i lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

OM BOSTADSRÄTT.

§ 18.

Bostadsrätt får upplåtas allenast åt medlem i föreningen.

Har bostadsrätt eller överlåtelse eller annorledes övergått till ny innehavare, får denne ej utöva bostadsrätten, med mindre han är eller antages till medlem i föreningen.

Vid överlåtelse av lägenhet skall säljaren meddela styrelsen angående överlåtelse senast 14 dagar före köpet. Uppsättande av köpehandling göres av styrelsen.

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

§ 19.

Överlåtelse av bostadsrätt skall vara skriftligen avfattad och försedd med överlåtarens egenhändiga bevitnade namnteckning.

§ 20.

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

Bostadsrättshavare åger efter två år från det bostadsrätten (första gången) upplåtits avsäga sig bostadsrätten och därigenom bliwa fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse 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 bostadsrättsförening kan vara skyldig att lösa bostadsrätt samt huru därvid skall tillgå omnämles i 27 och 35—40 §§ i lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 22.

För envar bostadsrättshavare skall utfärdas bostadsrättsbevis varå genom styrelsens försorg skall göras anteckning om verkställda inbetalningar för bostadsrätten enligt §§ 5—7 härövan.

§ 23.

Bostadsrättshavare åger 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, även som 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 försakas minsta möjliga olägenhet.

Bostadsrättshavare åger att å 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 personer erfordras styrelsens tillstånd.

§ 24.

Bostadsrättshavare åligger att på egen bekostnad hålla lägenheten jämte därtill hörande utrymmen i gott stånd.

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

§ 25.

Underlåter bostadsrättshavare att i rätt tid fullgöra inbetalning på grundavgift, som förfaller till betalning före det tillträdet av lägenheten får ske, åger 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 åge föreningen rätt till skadestånd i den mån föreningen lidit skada som ej ersatts genom inbetalt belopp.

§ 26.

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

1. Om bostadsrättshavare dröjer med erläggande av grundavgift, årsavgift eller särskilt tillskott utöver fjorton dagar från det föreningen efter förfalldagen genom rekommenderat brev anmodat honom fullgöra sin betalningsskyldighet.
2. Om lägenheten nyttjas till annat ändamål än det, vartill den är avsedd, och avsevärt men 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 därtill berättigad, i lägenheten stadigvarande inrymmer främmande person.
4. Om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren eller, där lägenheten upplåtits till begagnande av annan, denne åsidosätter något av vad jämlikt 23 § 2:dra stycket skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavare.
5. Om i fall, då jämlikt 23 § 3:dje stycket 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 här ovan nämnd förpliktelse, vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerligen 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 uppsägning lämnas.

Sker uppsägning av anledning, som i 1, 4 och 5 sägs, är bostadsrättshavaren skyldig, att genast flytta, och i övriga fall äger bostadsrättshavaren kvarsitta till den fardag enligt hyreslagen som infaller näst efter tre månader från uppsägningdagen.

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

Då avtal hävts enligt 25 § eller bostadsrätt efter uppsägning

försåls, äger föreningen utesluta förre bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 27.

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

§ 28.

I allt varom ej här ovan stadgats gäller lagen den 22 juni 1911 om ekonomiska föreningar och lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

Att dessa stadgar blivit å sammanträde den 10/5 1944 av föreningens medlemmar antagna, betygar undertecknade styrelseledamöter:

A. Strid.

G. Ahrling.