S T A D G A R

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

LANTMÄTAREN

Hudiksvall

FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Lantmätaren.

§ 2

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Hudiksvall.

RÄKENSKAPSÅR

§ 4

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

MEDLEMSKAP

§ 5

Ansökan om medlemskap i föreningen ingives skriftligen till att prövas av styrelsen.

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 bostadsrättshavaren närstående, som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger andra och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar.

Med makar jämställs sammanboende.

Förvärvare av bostadsrätt, som vägrats inträde i föreningen, kan inom en månad från det han fick del av beslutet härom hänskjuta tvisten till hyresnämnden.

§ 6

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

AVGIFTER

§ 7

Årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så och för de i § 8 angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas yta och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

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

AVSÄTTNINGAR OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST

§ 8

För bostadsrättshavarnas lägenhetsunderhåll skall årligen, senast från och med det verksamhetsår, som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastigheter genomförts, avsättas ett belopp enligt styrelsens förslag motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus till en fond för inre reparationer. Det avsatta beloppet fördelas på de enskilda lägenheterna efter lägenheternas yta och föres på särskilt konto för varje lägenhet. Fonden ägs av bostadsrättshavarna personligen till den del som utvisas av kontot. För bestridande av kostnader för reparation eller desinfektion inom bostadsrättshavarens lägenhet i den mån dessa av styrelsen påyrkats eller godkänts såsom behövliga, får bostadsrättshavare ur fonden lyfta erforderligt belopp. Sedan bostadsrätt övergått till annan eller nyttjanderätt till lägenhet förverkats enligt § 32, äger bostadsrättshavaren, sedan styrelsen av hans andel i fonden använt erforderligt belopp till behövliga reparationer, lyfta återstoden.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Till dispositionsfond skall avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

STYRELSE OCH REVISORER

§ 9

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse om fem ledamöter, som väljs på ordinarie föreningsstämma för en tid av två år. Av de av föreningen valda styrelseledamöter avgår årligen 2 respektive 3.

Vidare väljs på ordinarie föreningsstämma två styrelsesuppleanter för en tid av ett år.

Styrelseledamot och suppleant skall vara medlem i föreningen, bosatt i föreningens hus och myndig.

Om föreningen har statligt bostadslån kan, utöver styrelsens ordinarie ledamöter, en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande. Denna ledamot har ingen röst utan utövar endast myndighetens insyn i föreningen.

§ 10

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.

§ 11

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

§ 12

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

§ 13

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

§ 14

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets 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 förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret, samt

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 15

Två revisorer jämte en suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess ordinarie stämma hållits.

Om föreningen har statligt bostadslån kan, utöver föreningens ordinarie revisorer, en revisor och en suppleant utses i enlighet med lånets beviljande. Denne utövar endast myndighetens insyn i föreningen.

Revisor åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 16

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före mars månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma skall angiva de ärenden, som skall förekomma på stämman. Medlem, som icke bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Anslagen skall uppsättas och de skriftliga kallelserna avsändas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

§ 17

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst en vecka före stämman.

§ 18

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
b) Val av ordförande och sekreterare vid stämman.
c) Val av justeringsmän.
d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
f) Föredragning av revisorernas berättelse.
g) Fastställande av balansräkning.
h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
j) Fråga om arvoden.

k) Styrelsens förslag till inkomst- och utgiftstat för nästa år.
l) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
m) Val av revisorer och suppleant.
n) Val av valberedning.
o) Övriga anmälda ärenden.

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

§ 19

Vid stämma fört protokoll skall senast inom två veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

§ 20

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 skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

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

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

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

De fall - bland andra fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap. § 23 i bostadsrättslagen av 1991.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 21

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas till medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och köpeskilling. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttas, skall även den anges.

§ 22

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 medlemskap. lakttas ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 23

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 medlemskap. lakttas ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 24

Har beslut fattats om en väsentlig avgiftshöjning för bostadsrätten, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten, om det inte är oskäligt mot föreningen eller dess medlemmar att bostadsrätten frånträds. Uppsägning skall ske inom tre månader från den dag då bostadsrättshavaren fick kännedom om avgiftshöjningen.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 25

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för fastigheternas skick i övrigt.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt, inredning samt armaturer för vatten och avlopp i kök, badrum och övriga utrymmen, elektriska uttag samt ledningar från huvudströmbrytare, ringledning, glas och bågar i lägenhetens fönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock ej för underhåll av yttersidorna av ytterdörrar och fönsters bågar och karmar och ej heller för underhåll av radiatorer och ledningar för lägenhetens förseende med värme eller av stamledningar för avlopp och för lägenhetens förseende med vatten och elektricitet.

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 gästar 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 iaktta.

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

§ 26

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

§ 27

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta 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. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt § 25 tredje stycket.

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

§ 28

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

§ 29

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 styrelsen 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.

Om styrelsen vägrar samtycke till uthyrningen kan bostadsrättshavaren få tillstånd till uthyrningen prövad av hyresnämnden.

§ 30

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.

§ 31

Bostadsrättshavare får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§ 32

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,

2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. om lägenheten används i strid med §§ 30 eller 31,

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 § 27 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,

6. om i strid med § 28 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.

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

§ 33

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt kap. 9 § 29 bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas yta.

§ 34

I allt varom ej här ovan stadgats gäller 1991 års lagstiftning om bostadsrätt.

Att följande stadgar blivit antagna på föreningsstämma den 21 mars 1994 och föreningsstämma den 12 april 1994 betygar undertecknade styrelseledamöter.

Håkan Lundberg

Åke W Broberg

Namnteckningarna bevittnade

E Stolt

K Å Krantz