

STADGAR

för

**Bostadsrättsföreningen
Trädgården**

i Aneby

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Trädgården i Aneby

§ 1.

Föreningen, vars firma är **Bostadsrättsföreningen Trädgården** i Aneby, har till ändamål att genom förvärv och förvaltning av fast egendom i Aneby åt medlemmar upplåta bostäder 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.

§ 2.

Föreningens medlemmar skola utgöras av:

- a) föreningens stiftare,
- b) personer, som efter beslut av styrelsen antagits som medlemmar.

§ 3.

Efter beslut av styrelsen skall såsom medlem antagas person, som tecknar sig för eller inköper bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrättshavaren erhåller genom styrelsens försorg ett bostadsrättsbevis, som skall utvisa dagen för utfärdandet samt bostadsrättshavarens nummer, ävensom innefatta fullständigt utdrag ur lägenhetsförteckningen såvitt den rör bostadsrättshavarens lägenhet.

A bostadsrättsbeviset, vilket skall innehålla föreningens stadgar, skola av bostadsrättshavaren gjorda inbetalningar införas och kvitteras.

§ 4.

Medlem, som fullgjort stadgandet i § 3, får under här nedan angivna villkor åt sig med bostadsrätt upplåten den lägenhet, som av honom å vederbörlig teckningslista tecknats eller, om

han senare inträder i föreningen, den lägenhet, som han från annan övertagit.

Följande villkor gälla för utövandet av denna bostadsrätt:

1. att medlem i föreskriven ordning erlagt för resp. lägenhet utgående grundavgift (insats),
2. att medlem å tider, som av styrelsen bestämmes, erlägger föreskriven årsavgift (hyra), ävensom i § 8 c) omförmäld avgift.

Grundavgift räknas efter lägenhetens andelsvärde och inbetalas till föreningens styrelse mot särskilt kvitto.

Årsavgiften avväges så, att den med hänsyn till lägenhetens andelsvärde kommer att motsvara vad å lägenheten belöper av

- a) ränta och amortering;
- b) övriga omkostnader för egendomens drift och förvaltning;
- c) avsättning till särskild reservfond och övriga stadgeenliga fonder.

Förutom här ovan stadgade avgifter äger föreningen att å för- eningssammanträde med 2/3 majoritet besluta om uttaxering från bostadsrättshavarna av en avgift i förhållande till andels- värdet, dock till belopp ej överstigande 100 kronor för år och medlem, för bestridande av utgifter för egendomens vård och förbättring. Sådant tillskott skall erläggas senast tre månader efter det beslut om tillskottet fattades.

Ersättning för rätten att teckna bostadsrätt må ej utgå.

§ 5.

Avliden bostadsrättshavares make, arvinge eller adoptivbarn är berättigad att efter till styrelsen gjord skriftlig anmälan inträda i föreningen och övertaga den avlidnes rättigheter och skyldigheter. Äro arvingarna flera avser medlemskapet sterb- huset eller den eller de av sterbhusdelägarna, som erhållit bo- stadsrätten sig tillskiftad.

I övrigt må överlåtelse av bostadsrätt ske på sätt 25 § i bo- stadsrättsföreningslagen stadgar. Godkännande av nytillträdande medlem tillkommer styrelsen.

§ 6.

Därest bostadsrättshavare icke själv utövar bostadsrätten, äger han rätt att, efter styrelsens medgivande och godkännande av uthyrningsbeloppet, uthyra lägenheten dock med iakttagande av gällande bestämmelser i 45 § i bostadsrättsföreningslagen. Ut-

hyrning av lägenhet må ske endast undantagsvis så länge statligt lån utestår oguldet.

§ 7.

Bostadsrättshavare äger att genom till styrelsen ställd skriftlig uppsägning, som skall vara försedd med hans egenhändiga och bevittnade namnteckning, avsäga sig bostadsrätten, dock att utträde ej får ske tidigare än två år från det bostadsrätten till honom uppläts. Sker avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen å den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader från det avsägelse skedde.

§ 8.

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

- a) Allmän reservfond;
- b) Särskild reservfond;
- c) Fond för yttre reparationer;
- d) Fond för inre reparationer;
- e) Dispositionsfond.

För fonderna skall gälla följande:

a) Till allmänna reservfonden skall avsättning ske enligt lagen 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar, dock att lagens bestämmelser endast skola gälla, försåvitt icke föreningen av K. Maj:t erhåller dispens enligt 17 § 2 mom. nyssnämnda lag.

b) Till särskilda reservfonden skall avsättas minst 0,1 procent av andelsvärdet till dess fonden uppgår till minst 5 procent av nämnda värde. Nedgår fonden under detta belopp, skall stadgad avsättning till densamma åter vidtagas och fortsättas, tills fonden ånyo uppgår till nämnda procent av andelsvärdet.

c) Fonden för yttre reparationer bildas genom att till fonden årligen överföres ett belopp, som enligt föreningens ekonomiska plan är avsett för yttre reparationer (reparationskostnader, som åvila föreningen och icke ankommer på bostadsrättshavaren att bestrida) och som under räkenskapsåret icke förbrukats. Fonden tages i anspråk för täckning av reparationskostnader, som under ett räkenskapsår överstiga därtill avsett belopp.

d) Fonden för inre reparationer bildas genom erläggandet samtidigt med årsavgiften av belopp, som för år motsvarar 0,3 procent av lägenhetens andelsvärde.

Fonden må disponeras av bostadsrättshavaren personligen i så måtto, att denne får av fonden tillgodogöra sig belopp, motsvarande kostnaderna för reparationer inom hans lägenhet i den

mån dessa av styrelsen påyrkats eller godkännas såsom behövliga. Denna rätt till disposition av reparationsfondens medel inträder ej förrän efter tre år från vederbörandes första inbetalning till densamma.

Avflyttar bostadsrättshavaren, skall erforderlig reparation av den av honom innehavda lägenheten i första hand bestridas av den å hans konto inestående delen av reparationsfonden.

e) Sedan av uppkommen vinst avsättning till reservfond skett enligt a) skall resterande vinstbelopp tillföras dispositionsfond enligt e). Ur denna fond bestridas 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.

§ 9.

Föreningens angelägenheter handhaves av en styrelse om minst tre och högst sju ledamöter jämte två suppleanter för dessa, vilka väljas å föreningens ordinarie föreningsstämma för en tid av två år.

§ 10.

Styrelsen, som har sitt säte i Aneby, utser inom sig ordförande, sekreterare och vice värd. Styrelsen utser därjämte inom sig två firmatecknare, vilka gemensamt teckna föreningens firma.

Alla styrelseledamöter skola skriftligen kallas till styrelsens sammanträden. I kallelsen skola upptagas de ärenden, som skola behandlas vid sammanträdet. Beslut får ej vid sammanträde fattas i ärende, som ej upptagits i kallelsen till sammanträdet.

Styrelsen är beslutför, när mer än halva antalet ledamöter äro närvarande.

§ 11.

Styrelsen ansvarar för att föreningens bokföring ordnas i enlighet med föreskrifterna i gällande bokföringslag.

Föreningens räkenskaper skola avslutas för kalenderår.

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

§ 12.

Styrelsen äger ej utan föreningssammanträdets bemyndigande försälja, nedriva, ombygga eller belåna föreningens fasta egendom.

§ 13.

Styrelsen skall varje år företaga en besiktning av föreningens egendom och inventering av övriga tillgångar samt däröver avgiva redogörelse i sin förvaltningsberättelse.

§ 14.

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses för en tid av ett år å ordinarie föreningsstämma två revisorer. Samtidigt och på samma sätt utses av föreningen två suppleanter, vilka vid förfall inträda i den ordning de blivit valda.

Revisorerna åligga:

- att minst en gång i kvartalet granska föreningens räkenskaper och kassa, varvid alla utgifter skola vara försedda med vederbörliga verifikationer samt den kontanta kassan överensstämma med dagens kassasaldo;
- att verkställa årsrevision och däröver avgiva berättelse, varvid revisorerna skola tillse, att föreningens tillgångar icke upptagits över sitt värde samt att styrelsens beslut ej strida mot allmän lag eller föreningens stadgar; samt
- att till- eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsen.

Revisorerna skola delta i den årliga besiktningen av föreningens egendom samt vid inventering av övriga tillgångar.

Årsrevision skall vara verkställd och berättelse avgiven senast den 1 mars.

Över av revisorerna gjorda anmärkningar skall styrelsen äga tillfälle yttra sig, och det åligger styrelsen att över anmärkningarna avgiva skriftlig förklaring till föreningsstämman, vilken skall vara avfattad senast åtta dagar före stämman.

Styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse samt styrelsens yttrande i anledning av revisorernas eventuella anmärkningar skola hållas tillgängliga för medlemmarna minst åtta dagar före den föreningsstämma, å vilken de skola förekomma till behandling.

§ 15.

Ordinarie föreningsstämma hålles årligen före mars månads utgång.

Extra stämma hålles då styrelsen eller revisorerna finna omständigheterna därtill föranleda eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen inlämna skriftlig anhållan med angivande av ärende som önskas behandlat.

§ 16.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast sju dagar före stämmans hållande.

§ 17.

På ordinarie stämma skall förekomma:

- a) uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar;
- b) val av ordförande för sammanträdet;
- c) val av justeringsmän;
- d) fråga om kallelse till sammanträdet behörigen skett;
- e) styrelsens förvaltningsberättelse;
- f) revisorernas berättelse;
- g) fastställande av balansräkning;
- h) fråga om ansvarsfrihet för styrelsen;
- i) fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av uppstånden förlust;
- j) fråga om arvode;
- k) val av styrelseledamöter och suppleanter;
- l) val av revisorer och suppleanter;
- m) övriga i stadgeenlig ordning anmälda ärenden.

Intill dess ordförande blivit utsedd, föres ordet av styrelsens ordförande eller vice ordförande eller, vid förfall för dem, av den till levnadsåren äldste bland de närvarande styrelseledamöterna.

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

§ 18.

Kallelse till stämma, såväl ordinarie som extra, innehållande uppgift om förekommande ärenden, skall bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag senast två veckor före stämman å lämplig plats inom föreningens egendom. Medlem, som ej bor inom föreningens egendom, skall skriftligen kallas under sin till styrelsen uppgivna adress och kallelse för befordran avlämnas till allmänna posten senast den fjortonde dagen före stämman.

Andra meddelanden skola bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag å lämplig plats inom föreningens egendom.

§ 19.

Å föreningsstämma äro bostadsrättshavarna och andra medlemmar lika röstberättigade i föreningens alla angelägenheter.

Den som häftar för oguldna avgifter, äger ej rösträtt, ej heller den, som uppsagt sig till utträde ur föreningen.

Varje medlem har en röst.

Medlem äger icke överlåta sin rösträtt åt annan.

Bolag, förening eller annan juridisk person har att utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud. Ombud äger blott företräda en medlem.

§ 20.

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

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

§ 21.

De fall — bland andra frågor om ändring av dessa stadgar — då särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, omförmålas i 67 och 70 §§ i lagen den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar och 60 § lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

§ 22.

Bostadsrättshavare är skyldig att till det inre på egen bekostnad väl underhålla sin lägenhet jämte tillhörande vind och källare. Även är han skyldig efter tillsägelse dagen före, där detta ske kan, underkasta sig den syn, som styrelsen och revisorerna årligen företaga, eller den, som av dem dessemellan med skäl kan anses nödvändig, åliggande det bostadsrättshavaren att inom av utsatt tid vidtaga de åtgärder, styrelsen så bestämmer, vid äventyr antingen att åtgärden eljest på den försumliges bekostnad utföres eller att bestämmelsen i 25 § här nedan varder av styrelsen tillämpad.

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 lägenheter (stamledningar dock undantagna), ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar, dock så, att föreningen ansvarar för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Föreningen svarar för reparationer i anledning av brand- och vattenskador, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande.

Bostadsrättshavaren får ej utan styrelsens skriftliga tillstånd företaga omändring av lägenheten.

Omkostnaderna för av bostadsrättshavaren gjorda eller honom ålagda reparationer inom resp. lägenhet betalas av hans tillgodohavande av fonden för inre reparationer så långt dessa medel räcka. Därutöver bestridas kostnaderna av bostadsrättshavaren själv.

Skulle väggohyra upptäckas inom lägenheten, är innehavaren skyldig att ofördröjligen göra anmälan därom till styrelsen, samt att hålla lägenheten tillgänglig för inspektion, som företages av styrelsens representanter.

Bostadsrättshavaren är skyldig att underkasta sin lägenhet sådan desinfektion, som av styrelsen kan anses påkallad. Kostnader för dessa 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 tillgodohavande av fonden för inre reparationer så långt dessa medel räcka. Därutöver bestridas kostnaderna av bostadsrättshavaren själv.

§ 23.

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten; åliggande det bostadsrättshavaren att därvid ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter styrelsen i överensstämmelse med ortens sed, som styrelsen i sådant hänseende kan meddela. Bostadsrättshavaren är skyldig hålla noggrann tillsyn därå att vad sålunda åligger honom själv iakttages jämväl av hans husfolk och av den, som av honom inrymmes i lägenheten.

§ 24.

Underlåter bostadsrättshavaren att i rätt tid fullgöra inbetalningar av 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 inbetalat belopp ej återfordras och äger föreningen rätt till skadestånd i den mån föreningen lidit skada, som ej ersatts genom inbetalat belopp.

§ 25.

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med erläggande av grundavgift, särskilt tillskott eller årsavgift utöver fjorton dagar från det föreningen efter förfalldagen genom rekommenderat brev anmodat honom att fullfölja sin betalningsskyldighet;
2. om lägenheten nyttjas till annat ändamål än det, vartill den är avsedd, och avsevärt men därigenom tillskyndas föreningen eller dess medlemmar;
3. om utan tillstånd av styrelsen bostadsrättshavare till annan än medlem upplåter lägenheten till begagnande eller han, utan att vara därtill berättigad, i lägenheten inrymmer främmande personer;
4. om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller, där lägenheten upplåtits till begagnande av annan, denne åsidosätter något av vad jämlikt 23 § skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn, som enligt dessa stadgar åligger bostadsrättshavaren;
5. om bostadsrättshavaren förvägrar föreningen tillträde till lägenhet, när sådant erfordras för utövande av nödig tillsyn eller utförande av arbete, som påkallas, och giltig ursäkt ej kan visas;
6. om bostadsrättshavaren i övrigt åsidosätter något honom enligt dessa stadgar eller föreningens eller styrelsens beslut åvilande förpliktelser, vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerlig vikt.

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 uppsägningen.

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

Då avtal hävts enligt 24 § eller bostadsrätt efter uppsägning försålts, äger föreningen utesluta bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 26.

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

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

§ 27.

Därest föreningen äger bostadshus, som uppförts eller ombyggt med stöd av statligt tertiär- och tillägglån, skall gälla:

- a) högre avgifter få icke uttagas än bostadsstyrelsen medgivit;
- b) vid uthyrning av lägenhet får icke uttagas högre hyra än Statens byggnadslånebyrå medgivit;
- c) bostadsrättshavare får icke utan medgivande av föreningens styrelse överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet;
- d) minst en ledamot av styrelsen jämte suppleant för denne utses av vederbörande kommunala myndighet.
Därest bostadsstyrelsen så prövar lämpligt, må vederbörande kommunala myndighet i stället utse en rapportör, vilken skall äga rätt att taga del av föreningens räkenskaper och protokoll med därtill hörande handlingar, styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelsen och styrelsens yttrande i anledning av eventuell revisionsanmärkning.
- e) en revisor jämte suppleant för denne utses av vederbörande kommunala myndighet;
- f) revisorerna åligger det att tillse jämväl, att styrelsens beslut ej strider mot statlig länmyndighets 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 skäligen ersättning för utfört arbete;
- h) vid likvidation skall en var återbekomma högst det belopp, som svarar mot medlemmens sammanlagda kapitaltillskott. Uppstår överskott skall detta överlämnas till Bredestads kommun att användas till ändamål, som bostadsstyrelsen kan godkänna;

- i) föreningens stadgar få ej ändras utan bostadsstyrelsens godkännande.

§ 28.

Twister mellan föreningen och styrelsen eller ledamot därav eller föreningsmedlem skall hänskjutas till avgörande av skiljenämnd enligt gällande lag om skiljemän, dock med undantag av fråga om nyttjanderättens förverkande eller föreningens fordran hos medlem.

§ 29.

Upplöses föreningen, skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommen vinst överlämnas till Bredestads kommun.

§ 30.

I allt, varom ej här ovan stadgats, gäller lagen den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar och lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

ORDNINGSREGLER

1. Lägenheten

Vårda lägenheten och tillhörande utrymmen med aktsamhet.

Anmäl omedelbart uppkomna skador å lägenheten eller fastigheten i övrigt till vice värd eller fastighetsskötare.

Om ohyra förekommer inom lägenheten, anmäl omedelbart detta. Lägenheten skall hållas tillgänglig för inspektion och ev desinfektionsåtgärder.

Vädra genom fönster och ej genom tamburdörrar.

Reglera värmen i lägenheter med de ventiler, som finns på radiatorerna, ej genom att öppna dörrar och fönster.

Skaka ej mattor och piska ej kläder från fönster och balkonger.

Piskning av mattor och dylikt får endast ske mellan kl 8.00 och 20.00.

Slösa ej i onödan med rinnande vatten. Tillsä att vattenkranarna är stängda, när stamledning är avstängd. Visa hänsyn mot grannarna och undvik buller och vattentappning vid olämpliga tider på dygnet. Spolning i badkaret mellan kl 22.00 och 6.00 är icke tillåtet.

Till vattenklosetterna skall endast användas härför avsett toalettpapper. Det är förbjudet att där nedkasta tidningspapper,

bindor eller andra föremål, som kan försäka stopp i avlopps-
rören.

Använd endast markiser och blomlådor med av styrelsen god-
känd modell och färg.

Låt radion vara underhållning för Er själv och inte för gran-
narna.

2. Trappuppgångar och källarutrymmen

Cyklar, barnvagnar, kälkar eller dylikt får ej uppställas i för-
stugor, trappuppgångar eller källargångar.

Håll ordning i källare och övriga gemensamma utrymmen.
Källardörrar hållas låsta och vintertid hållas källarfönster
stängda.

Torkmattor får inte läggas ut i förstugan.

Vid användning av sopnedkast skall soporna alltid vara in-
slagna i paket.

Skyltning och anslag på fastighetens ytterväggar, i förstugor
eller trappuppgångar är ej tillåtet.

Tillse att barnen ej gör åverkan på föreningens egendom ge-
nom att rita på väggarna, förstöra planteringarna och dylikt. De
får ej heller använda trappuppgångar och källare som lekplatser.

3. Tvättstuga och mangelrum

För tvättstuga och mangelrum gäller särskilda ordningsregler.

Tvätt får endast hängas på anvisad plats. På balkonger får
ingen tvätt hängas högre än skyddsräcket.

4. Tomtområdet

Om husdjur hyses i lägenheten skall ägaren noga övervaka,
att det inte för oljud, osnyggar eller gör ofog i fastigheterna och
ej heller släppes lösa i trappor eller på gård.

Ställ ej cyklar mot husväggarna, utan placera cyklarna i
ställen.

Antenn för radio eller television får endast uppsättas efter
särskilt tillstånd av bostadsrättsföreningens styrelse.

Upptåd så att god ordning inte störes eller otrevnad vållas
övriga i fastigheten.

Dessa ordningsföreskrifter gäller även för dem, som tillfälligt
vistas i dessa fastigheter.