

§ 1.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Blåmesen 16.

§ 2.

Föreningen skall hava till ändamål att uppföra, besitta och förvalta bostadshus i Karlstad 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.

Medlemskap

§ 3.

Styrelsen skall hava sitt säte i Karlstad.

§ 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 förvägras inträde såsom medlem. Medlemskap får ej heller förvägras, där bostadsrätt på grund av testamente övergått till testamentsgivarens maka, skyldeman inom arvsledningarna, adoptivbarn eller adoptant. I andra fall än som i stycket 2 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 annan än den, som enligt bestämmelserna i 2 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 stycket.

§ 5.

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

§ 6.

Avgifter

Någon inträdesavgift skall ej erläggas.

§ 7.

Grundavgiften för bostadsrätt skall beräknas efter lägenhets andelsvärde. Med andelsvärde förestås det belopp, vartill lägenheternas värde uppskattas i förhållande till värdet å alla lägenheterna i föreningens hus.

§ 8.

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

§ 9.

För bostadsrätten skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter, såsom räntor och amorteringar på lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll och uppvärmning samt för vatten, elektrisk kraft, renhållning m.m. så ock avsättning till de i §§ 12 och 13 omnämnda reparations- och reservfonderna.

Årsavgiften, utan vad den avser ersättning för värme och varmvatten, skall beräknas efter lägenhetens andelsvärde. Ersättning för värme och varmvatten beräknas, beträffande bostadslägenhet, efter lägenhets kvadratinnehåll.

§ 10.

Till täckande av opåräknade utgifter må bostadsrättshavarna efter beslut av föreningssammanträde avfordras särskilt tillskott, som skall beräknas efter lägenhets andelsvärde.

Särskilt tillskott får icke för något räkenskapsår överstiga 4% av andelsvärdet eller avfordras av bostadsrättshavare tidigare än 3 månader från det beslut om tillskottet fattades.

§ 11.

Utöver den i §§ 6 - 10 omnämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem. Intill dess föreningen av Kungl. Bostadsstyrelsen beviljade lån blivit till fullo guldna, får av medlemmarna icke uttagas högre avgifter eller vid uthyrning av lägenhet högre hyra än Bostadsstyrelsen medgivit.

§ 12.

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

- a) fond för yttre reparationer:
- b) fond för inre reparationer:
- c) reservfond och
- d) dispositionsfond.

Fonden för yttre reparationer bildas genom årlig uttaxering av bostadsrättshavarna av minst 0,2% av lägenheternas totala andelsvärde, till dess fonder uppgår till 5% av samma andelsvärde. Nedgår fonder under detta belopp skall stadgad avsättning till densamma åter vidtaga och fortsättas, tills fonden uppgår till nämnda procent av andelsvärdet. Fonden för inre reparationer bildas genom årlig uttaxering. Till dess att bostadsrättshavarens andel i fonden uppgår till 5 % av hans lägenhets andelsvärde skall årligen av honom uttaxeras minst 0,3 % av samma andelsvärde. I övrigt förfäres på sätt i föregående stycke sista punkten sagts. Fonden, som för varje bostadsrättshavare föres i särskilt konto, äges av bostadsrättshavaren personligen till den del, som utvisas av kontot. För bestridande av kostnader för reparationer eller desinfektioner inom bostadsrättshavarens lägenhet, i den mån dessa av styrelsen påyrkats eller godkännas såsom behövliga, får bostadsrättshavaren av fonden lyfta erforderligt belopp. Sedan bostadsrätt övergått till annan eller nyttjanderätt till lägenhet förverkats enligt 30 § äger bostadsrättshavaren, sedan styrelsen av hans andel använt erforderligt belopp till behövliga reparationer, lyfta återstoden. Reservfonden och dispositionsfonden bildas på sätt i § 13 omnämles.

§ 13.

Till reservfonden skall årligen uttaxeras 0,1 % av samtliga lägenheter andelsvärde. Därjämte skall till reservfonden avsättas 5 % av den årsvinst, som efter avdrag för vad som åtgår till täckande av möjlig förefintlig förlust från föregående år, kan uppkomma å föreningens verksamhet. Återstående vinstmedel överföres till dispositionsfonden.

Styrelse och revisorer

§ 14.

Föreningens angelägenheter handhavs av en styrelse, bestående av 4 ledamöter jämte 3 suppleanter, av vilka 3 ledamöter och 2 suppleanter årligen väljas i ordinarie föreningssammanträde för tiden intill nästa sådant sammanträde, samt en ledamot och en suppleant utses av Karlstads Stad, för samma tid som de i föreningssammanträde utsedda. Styrelsen är beslutförför, då minst 2 av föreningens ledamöter jämte den av staden utsedda ledamoten är närvarande. Styrelsen utser inom sig ordförande och vice ordförande. Föreningens firma tecknas av styrelsen såsom sådan eller av två styrelseledamöter i förening eller en av styrelseledamöterna i förening med annan person, som styrelsen därtill utsett.

§ 15.

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 förening. Å 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 i föreningen. Styrelsen äger ej utan föreningssammanträdes bemyndigande försälja, nedriva, ombygga eller belåna (inteckna) föreningens fasta egendom. Givet bemyndigande gäller icke utöver två år. Styrelsen ansvarar för att handelsböckerna för föreningen föras i enlighet med bokföringslagen den 31 maj 1929. Föreningens räkenskaper skola avslutas för kalenderår. Före januari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, vinst- och förlusträkning samt balansräkning. Styrelsen skall en gång varje år innan förvaltningsberättelsen avgivits besiktiga föreningens fastigheter och andra tillgångar. Ersättning till styrelseledamot och anställd må ej utgå med större belopp än vad som kan anses utgöra skälig ersättning för utfört arbete.

§ 16.

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skola granskas av två revisorer, av vilka en utses av Karlstads stad, och en väljes å ordinarie föreningssammanträde för tiden intill nästa sådant sammanträde. På samma föreningssammanträde väljes för samma tid en revisorsuppleant. Karlstads stad äger utse en suppleant för den av kommunen utsedda revisorn. 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.
Det åligger vidare revisorerna att jämväl tillse, att styrelsens beslut icke strider mot statlig lånemyndighets föreskrifter eller mot föreningens mot sådan myndighet gjorda åtaganden.

Föreningssammanträden.

§ 17.

Ordinarie föreningssammanträde skall hållas en gång om året före april månads utgång.
Extra sammanträde hålles då styrelsen finner omständigheterna därtill föranledda och skall av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst en 10-del av föreningens röstberättigande medlemmar därom hos styrelsen inlämnar skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas å sammanträdet behandlat. Kallelse till föreningssammanträde och andra meddelandet 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 i fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.
Anslagen skola vara uppsatta och de skriftliga kallelserna för befordran avlämnade till posten senast 14 dagar före sammanträdet.

§ 18.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie förenings-sammanträde, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst 21 dagar före sammanträdet hållande.

§ 19.

På ordinarie föreningssammanträde skola förekomma följande ärenden:

- a) upprättande över förteckning över närvarande medlemmar:
- b) val av ordförande och sekreterare:
- c) val av justeringsmän:
- d) frågan om kallelse till sammanträde behörigen skett:
- e) styrelsens förvaltningsberättelse:
- f) revisorernas berättelse:
- g) fastställande av balansräkning:
- h) fråga om ansvarsfrihet för styrelsen:
- i) fråga om användandet av uppkommen vinst eller täckande av förlust:
- j) fråga om arvode för löpande året:
- k) fastställande av inkomst- och utgiftsstat:
- l) val av styrelseledamoter och suppleanter:
- m) val av revisorer och suppleanter:
- n) andra ärenden, som blivit i kallelsen till sammanträdet angivna:

På extra föreningssammanträde skola förekomma endast de ärenden, för vilka sammanträdet utlysts och vilka angivits i kallelsen till det-samma.

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

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 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 slutet omröstning.

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

De fall, bland andra fråga om ändring av dessa stadgar, då särskild röstövertvikt erfordras för giltighet av beslut, omförmäles i 67, 68 och 70 §§ i lagen den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar och 60 § i lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

§ 21.

Därest föreningen upplösts skall en var återbekomma högst det belopp, som svarar mot medlemmens sammanlagda kapitaltillskott. Uppstår överskott, skall detta överlämnas till Karlstads stad att användas till ändamål, som Bostadsstyrelsen kan godkänna.

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 medlem i föreningen omförmäles i 26 § i lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 22.

Överlåtelse av bostadsrätt skall skriftligen avfattas och förses med överlåtarens egenhändiga namnteckning.

§ 23.

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

Bostadsrättshavaren äger efter 2 år från det bostadsrätten (första gången) överlåtits avsäga sig bostadsrätten och därigenom bliva fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen, namnteckning skall bevittnas.

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

§ 24.

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.

§ 25

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

§ 26.

Bostadsrättshavaren äger icke utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd ändring i lägenheten. Bostadsrättshavaren är pliktig att vid lägenhetens begagnande iakttaga vad som erfordras för bevarande 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 den som av honom inrymts i lägenheten. Bostadsrättshavare får ej vägra föreningen tillträde till lägenheten, när sådant påfordras för nödig tillsyn eller för utförande av arbete, som påkallats. Föreningen skall iakttaga att lägenhetens innehavare förorsakas minsta möjliga olägenhet. Bostadsrättshavare äger att åt annan, upplåta lägenheten till begagnande, dock ej utan styrelsens tillstånd till någon, som ej är medlem i föreningen. För rätt att i lägenheten stadigvarande inrymma främmande person erfordras styrelsens tillstånd. Så länge statslån åtnjutes äger dock ej bostadsrättshavare utan medgivande av föreningens styrelse överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet.

§ 27.

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 säges i 12 §. Föreningen svarar för reparationer å stamledning för avlopp, för lägenhetens förseende med värme- gas- elektricitet och vatten, med vilka lägenheten av föreningen försetts, så ock för reparationer i anledning av brand- och vattenskada, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande. Till lägenhetens inre räknas såväl rummen, väggar, golv och tak som eldstäder, elektriska ledningar intill mätare- och gas- vatten- och avloppsledningar till den del de befinna sig inom lägenheten, ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter och innerdörrar: dock så att föreningen ansvarar för underhåll av yttersidorna på ytterdörrarna och ytterfönstren.

§ 28.

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 få bebo lägenheten under den tid sådana arbeten pågå, skola betalas av bostadsrättshavarens andel i inre reparationers fond, så långt denna andel räcker. Därutöver bestrides kostnaderna av bostadshavaren själv.

§ 29.

Underlåter bostadsrättshavaren att i rätt tid fullgöra inbetalning av grundavgift eller ersättning för teckningsrätt, som förfaller till betalning före det tillträde av lägenheten får ske, äger styrelsen,

§ 25

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

§ 26.

Bostadsrättshavaren äger icke utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd ändring i lägenheten. Bostadsrättshavaren är pliktig att vid lägenhetens begagnande iakttaga vad som erfordras för bevarande 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 den som av honom inrymts i lägenheten. Bostadsrättshavare får ej vägra föreningen tillträde till lägenheten, när sådant påfordras för nödig tillsyn eller för utförande av arbete, som påkallats. Föreningen skall iakttaga att lägenhetens innehavare förorsakas minsta möjliga olägenhet. Bostadsrättshavare äger att åt annan, upplåta lägenheten till begagnande, dock ej utan styrelsens tillstånd till någon, som ej är medlem i föreningen. För rätt att i lägenheten stadigvarande inrymma främmande person erfordras styrelsens tillstånd. Så länge statslån åtnjutes äger dock ej bostadsrättshavare utan medgivande av föreningens styrelse överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet.

§ 27.

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 säges i 12 §. Föreningen svarar för reparationer å stamledning för avlopp, för lägenhetens förseende med värme- gas- elektricitet och vatten, med vilka lägenheten av föreningen försetts, så ock för reparationer i anledning av brand- och vattenskada, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande. Till lägenhetens inre räknas såväl rummen, väggar, golv och tak som eldstäder, elektriska ledningar intill mätare- och gas- vatten- och avloppsledningar till den del de befinner sig inom lägenheten, ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter och innerdörrar: dock så att föreningen ansvarar för underhåll av yttersidorna på ytterdörrarna och ytterfönstren.

§ 28.

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 få bebo lägenheten under den tid sådana arbeten pågå, skola betalas av bostadsrättshavarens andel i inre reparationers fond, så långt denna andel räcker. Därutöver bestrides kostnaderna av bostadshavaren själv.

§ 29.

Underlåter bostadsrättshavaren att i rätt tid fullgöra inbetalning av grundavgift eller ersättning för teckningsrätt, 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 överlåtelse hävt, anmaning sker genom rekommenderat brev. Då avtalet 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.

§ 30.

Nyttjanderätt till lägenhet, som innehavs med bostadsrätt, vare, 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 sina skyldigheter.
- 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 bostadsrättshavarens 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 26 § 2 st. skall vid lägenhetens begagnande iaskttagas 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 måste anses vara för föreningen av synnerlig 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.

Skер uppsägning av anledning, som i 1, 4 eller 5 sägs, är bostadsrättshavaren skyldig att genast avflytta. I övrigt fall äger bostadsrättshavaren kvarsitta till den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader från uppsägningsdagen.

Huru bostadsrätt, sedan bostadsrättshavaren skilts från lägenheten skall försäljas, omförmäles i 53 § i bostadsrättslagen. Då avtal hävts enligt 29 § eller bostadsrätt efter uppsägning försålts. äger föreningen utesluta förre bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 31.

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