

Stadgar för Bostadsrättsföreningen
Nyckeln, Jönköping.

§ 1.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Nyckeln.

§ 2.

Föreningen har till ändamål att genom förvärv och förvaltning av fast egendom i Jönköping åt medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid.

§ 3.

Styrelsen har sitt säte i Jönköping.

§ 4.

Den rätt inom föreningen, som på grund av upplåtelse enligt § 2 tillkommer medlem, benämnes bostadsrätt, och medlem som innehar bostadsrätt, benämnes bostadsrättshavare.

§ 5.

Föreningens medlemmar utgöres av:

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

§ 6.

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

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

§ 7.

Person, som fullgjort stadgandet i § 6, får under här nedan angivna villkor åt sig med bostadsrätt upplåten 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 samt på sätt, som av styrelsen bestämmes, erlägger föreskriven årsavgift (hyra), ävensom i il § b) omfördäld avgift.

Grundavgift räknas efter lägenhets andelsvärde och utgör c:a 5% av detta värde. Den skall inbetalas till föreningens styrelse mot särskilt kvitto.

Årsavgiften avväges så, att den med hänsyn till lägenhets 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 föreningsstämma med 2/3 majoritet besluta om uttaxering från bostadsrättshavarna av en avgift i förhållande till andelsvärdet, dock till belopp ej överstigande 100 kronor för år och medlem, för bestridande av utgifter för egendomens vård och förbättring. Sådant tillskott erlägges senast tre månader efter det beslut om tillskottet fattades.

Ersättning för rätten att teckna bostadsrätt må ej utgå.

§ 8.

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.

Äre arvingarna flera, avser medlemskapet sterbhuset eller den eller de av sterbhusdelägarna, som erhållit bostadsrätten sig tillskiftad.

I övrigt må överlåtelse av bostadsrätt ske på sätt 25 § bostadsrättsföreningslagen stadgar. Godkännande av nyinlettadans medlem tillkommer styrelsen.

§ 9.

Därest bostadsrättshavare icke själv utövar bostadsrätten, äger han, rätt att, efter styrelsens medgivande och godkännande av utlynningsbeloppet, uthyra lägenheten, dock med iakttagande av gällande bestämmelser 45 § bostadsrättsföreningslagen. Dylikt medgivande får endast lämnas i undantagsfall.

§ 10.

Bostadsrättshavare äger att genom till styrelsen ställd upplysning, som skall vara försedd med hans egenhändiga och bevitnade underskrift, avsäga sig bostadsrätten, dock att utträde ej får ske tidigare än 2 år från det bostadsrätten till honom uppläts. Sker avsägelse, övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen å den fredag enligt kyrkocalagen, som infaller näst efter 3 månader från det avsägelserna skedde.

§ 11.

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

- a) Reservfond,
- b) fond för inre reparationer,
- c) fond för yttre reparationer,
- d) dispositionsfond.

För fonderna skall gälla följande:

- a) Reservfonden bildas genom årlig avsättning av minst 0,1 procent av andelsvärdet, dock lägst 5% av föreningens årsvinst enligt 17 § 1 mom. första stycket föreningelagen. Dylik avsättning skall göras årligen och reservfonden uppgår till minst ett belopp, motsvarande 5% av årlig andelsvärden, dock lägst det belopp, varom stadgas i 17 § 1 mom. 2 stycket föreningelagen.
 - b) fonden för inre reparationer bildas genom erläggandet samtida med årsavgiften av belopp, som för år motsvarar minst 0,5% av andelsvärdet till dess bostadsrättshavarens inbetalningar uppgå till 5% av nämnda värde, dock får summan av dessa belopp och vad som enligt 7 § femte stycket må uttagas, ej överstiga 300 kronor per år och medlem. Redgå de avsatta inbetalningarna under detta belopp, skall stadgad avsättning åter ske och fortsätta, tills fonden ånyo uppgår till nämnda procent av andelsvärdet. 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 styrkats eller godkänns såsom behövliga. Denna rätt till disposition av reparationsfondens medel inträder ej förrän efter 3 år från det första inbetalning
- 485 rum.

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

sid 81

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

§ 12.

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst två suppleanter.

§ 13.

Revisorerna skola vara två jämte två suppleanter.

§ 14.

Styrelseledamot och styrelsesuppleant väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma öna året intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

Revisor och revisorssuppleant väljes årligen å ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

§ 15.

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

§ 16.

Kallelse till föreningsstämma, såväl ordinarie som extra, innehållande uppgift om förekommande ärenden, skall bringas till medlemmarnas kännedom genom lämpligt anslag senast 14 dagar före sammanträdet å därtill avsedd plats inom föreningens egendom. Medlem som ej bor inom föreningens egendom, skall skriftligen kallas under sin till styrelsen uppgivna adress och kallelse till befordran avlämnas till allmänna posten senast femtonde dagen före sammanträdet.

Andra meddelanden bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag å lämplig plats inom föreningens egendom resp. genom brev med allmänna poster.

§ 17.

Sedan av uppkommen vinst avsättning till reservfond och övriga fonder skett enligt § 11 i stadgarna, skall resterande vinstbelopp tillföras föreningens dispositionsfond enligt samma § d). Ur denna fond bestridas omkostnaderna för större extra reparationer och moderniseringsarbeten, utgifter för förvaltning, hyresförluster och andra förluster å föreningens rörelse, ävensom beslutades kostnader för föreningens gemensamma ändamål i den mån annorlunda icke föreskrivits vid beslutet.

§ 18.

Medlem som önskar visst ärende upptaget till behandling av ordinarie föreningsstämma, har att göra framställning därom till styrelsen senast 10 dagar före stämman.

§ 19.

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 den dessemellan med skäl kan anses nödvändig, åliggande det bostadsrättshavaren att inom av styrelsen utsatt tid vidtaga de åtgärder, styrelsen så bestämmer, vid äventyr antingen att åtgärden eljest på den försumliges bekostnad utföres eller att be-

stämelsen i 22 § här nedan varder av styrelsen tillämpad.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak som eldstäder, elektriska ledningar intill mätare, gas-, vatten- eller avloppsledningar till den del de befinna sig inom lägenheten (stamledningar dock undantagna), ringledningar, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innan-fönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar, dock så, att föreningen ansvarar för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönstrar.

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. lägenheten betalas av hans tillgodohavande i 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 härom 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. Kostnaden för desinfektionsåtgärder inom lägenheten jämte sådana kostnader, som kunna förorsakas genom att bostadsrättshavaren eller annan icke kan eller få bo i lägenheten under den tid, sådana arbeten pågå, skola betalas av bostadsrättshavarens tillgodohavande av fonder för inre reparationer så långt dessa medel räcka. Därutöver bestridas kostnaderna av bostadsrättshavaren själv.

§ 20.

Bostadsrättshavaren är pliktig 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 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.

§ 21.

Underlåter bostadsrättshavaren att i rätt tid fullgöra inbetalningar å grundavgift, som förfaller till inbetalning 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 inbetalt belopp.

§ 22.

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 förfallodagen genom rekommenderat brev anmodat honom att fullgöra sin betalnings-skyldighet;
- 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 stadigvarande inrymmer främmande person;

- 4) om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavare, eller, där lägenheten upplåtits till begagnande av annan, denne åsidosätter något av vad jämlikt 20 § skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn, som enligt dessa stadgar åligger bostadsrättshavaren;
- 5) om bostadsrättshavaren förvägrar föreningen tillträde till lägenheten, 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 förpliktelse, 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) säges, är bostadsrättshavaren skyldig att genast avflytta. I övriga fall äger bostadsrättshavaren kvarsitte till den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader från uppsägningen.

Huru bostadsrätt, sedan bostadsrättshavaren skilts från lägenheten, skall försälgas, omförmäles i 53 § bostadsrättsföreningslagen.

Då avtal hävts enligt 21 § eller bostadsrätt efter uppsägning försålts, äger föreningen utesluta förre bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 23.

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

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

§ 24.

Därest föreningen äger bostadshus, som uppförts eller ombyggts med stöd av statliga tertiär- och tilläggs-lån skall, intill dess beviljat statligt lån till fullo guldits eller avskrivits, gälla:

- a) högre avgifter få icke uttagas än kungl. bostadsstyrelsen medgivit;
- b) vid uthyrning av lägenhet får icke uttagas högre hyra än samma myndighet 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 och må dylik styrelseledamot eller suppleant även vara den, som ej är ledamot av föreningen;
- e) en revisor jämte suppleant för honom utses av vederbörande kommunala myndighet;
- f) revisorerna åligger att tillse jämväl, att styrelsens beslut ej strida mot statlig lämyndighets föreskrifter eller mot förenings mot sådan myndighet gjorda åtaganden;
- g) ersättning till styrelseledamot och anställd må ej utgå med större belopp än vad som kan anses utgöra skälig ersättning för utfört arbete;
- h) vid likvidation skall envar återbekomma högst det belopp, som svarar mot medlemmens sammanlagda kapitaltillskott. Uppstår överskott, skall detta överlämnas till Jönköpings stads drätselkammare, att användas till ändamål, som av bostadsstyrelsen kan godkännas;
- i) föreningens stadgar får ej ändras utan bostadsstyrelsens godkännande.

§ 25.

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

§ 26.

Styrelsen skall årligen företaga en besiktning av föreningens egendom och inventering av övriga tillgångar samt däröver avgiva redogörelse i sin förvaltningsberättelse. Revisorerna skola deltaga i denna besiktning.

§ 27.

Revisorerna åligger utöver sina skyldigheter enligt lag att minst en gång i kvartalet verkställa behörig kassainventering och inventering av likvida medel i övrigt. Över av revisorerna gjorda anmärkningar skall styrelsen åga tillfälle yttra sig, och åligger det styrelsen att över anmärkningarna till föreningsstämma avgiva skriftlig förklaring.

§ 28.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- a) uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar;
- b) val av ordförande för sammanträdet;
- c) val av justeringsmän;
- d) fråga om stämma på stadseenligt sätt utlysts;
- e) ärenden enligt 57 § 1 mom. gällande föreningslag;
- f) fråga om arvoden åt styrelse och revisorer;
- g) val av styrelse, revisorer och revisorssuppleanter i nu nämnd ordning;
- h) övriga i stadseenlig ordning anmälda ärenden.

§ 29.

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

Vid extra föreningsstämma må andra ärenden icke bliva föremål för beslut än de som angivits i kallelsen.