

NYA STADGAR  
FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BYGGMÄSTAREN

**FIRMA OCH ÄNDAMÅL.**

**§ 1.**

Föreningen, vars firma är Bostadsrättsföreningen Byggmästaren, har till ändamål att besitta fastigheten Bärnstenen 17 i Halmstad samt att i därå befintlig byggnad 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.

Medlem, som innehar bostadsrätt, benämnes bostadsrättshavare.

**MEDLEMSSKAP.**

**§ 2.**

Ansökan om medlemsskap i föreningen ingives skriftligen till och prövas av styrelsen.

**BOSTADSRÄTT OCH AVGIFTER.**

**§ 3.**

Bostadsrätt skall endast upplåtas åt medlem i föreningen. För bostadsrätt i föreningens fastighet erlägges grundavgift och årsavgift.

Styrelsen fastställer efter nedan angivna grunder storleken av dessa avgifter ävensom den ordning, i vilken de skall erläggas.

**GRUNDAVGIFTEN** beräknas efter lägenhetens andelsvärde. Med lägenhetens andelsvärde förstås det belopp, var till lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet å alla lägenheterna i föreningens hus.

**ÅRSAVGIFTEN** fastställs årligen av styrelsen och skall vara så avvägd, att den med hänsyn till lägenhetens andelsvärde kommer att motsvara det, som belöper på lägenheten av:

A. Räntor och amorteringar,

B. Skatter, försäkringspremier, förvaltningskostnader, kostnader för underhåll, renhållning, vatten (inklusive värme och varmvatten), elektrisk kraft, som ej avser enskild lägenhet, samt andra gemensamma ö-  
nera.

C. Avsättning till underhållsfonder, om vilket nedan stadgas i § 10.

För butiks- och andra uthymlingslokaler utgår ersättningar enligt särskilda avtal.

Till täckande av opåräknade utgifter är bostadsrättshavare skyldig att efter lägenhetens andelsvärde och i av styrelsen fastställd ordning er-  
lägga särskilt tillskott.

## § 4.

Bostadsrättshavare erhåller genom styrelsens försorg ett bostadsrättsbevis, som skall utvisa dagen för utfärdandet, fastighetsbeteckning samt den åt bostadsrättshavaren upplåtna lägenhetens nummer, belägenhet, rumsantal, övriga utrymmen samt andelsvärdet i enlighet med för föreningens verksamhet upprättad ekonomisk plan. Därjämte skall föreningens stadgar överlämnas.

## § 5.

Föreningen kan såväl till medlemmar som utomstående för bestämd tid uthyra bostäder, butiker och andra utrymmen.

## ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT.

## § 6.

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

## § 7.

Inträde i föreningen kan ej vägras den, till vilken bostadsrätten övergått genom giftorätt eller arv eller där bostadsrätten på grund av testamente övergått till testators make, adoptivbarn eller adoptant.

## § 8.

När bostadsrätt efter överlåtelse eller annorledes gått över till annan, gäller lagen om bostadsrättsföreningar i tillämpliga delar.

## § 9.

Bostadsrättshavare äger att, sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåtits, genom till styrelsen ställd skriftlig uppsägning, försedd med egenhändig och bevitnad namnteckning, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från förpliktelseerna som bostadsrättshavare. Sker avsägelse, övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen å den fardag för avträädande av förnyrd lägenhet, som infaller näst efter tre månader från det avsägelsen skedde.

## FONDER.

## § 10.

Inom föreningen skall finnas dels föreningens gemensamma underhållsfond och dels bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder.

## § 11.

Föreningens gemensamma underhållsfond bildas genom årliga avsättningar baserade på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplanering. Hänsyn tas därvid till den genomsnittliga kostnadsnivån för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel.

## § 12.

Bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder bildas genom årliga avsättningar motsvarande den beräknade genomsnittliga kostnaden för underhåll, varvid hänsyn tas till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel. Föreningen äger rätt att använda medel inestående på bostadsrättshavarnas underhållsfonder för avhjälpande av brister på grund av eftersatt underhåll, upptäckt vid den årliga föreningsbesiktningen. Därutöver får bostadsrättshavaren - normalt högst två gånger om året - disponera inestående medel för underhåll och förbättringar i lägenheten.

För varje bostadsrätt skall konto föras i bokföringen över avsättningar till och uttag ur fonden, som avser bostadsrätten.

## STYRELSE OCH REVISORER.

## § 13.

Föreningens angelägenheter skall i överensstämmelse med lag om ekonomiska föreningar handhas av en styrelse, vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen skall lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas. Den skall med olika aktiviteter öka medlemmarnas samhörighet och genom hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

Styrelsen består av fem ledamöter jämte suppleanter enligt följande:

1. Vid val första gången enligt dessa stadgar skall den ordinarie föreningsstämman välja tre ledamöter för två år och två ledamöter för ett år. Därefter skall vid kommande ordinarie föreningsstämmor nyval ske för två år.
2. Vid ordinarie föreningsstämma väljs för ett år det antal (maximalt tre) suppleanter, som stämman dessförinnan beslutat behövliga för det kommande året. Suppleanterna är inte personliga men bör kallas till alla styrelsesammanträden för att tjänstgöra, om ordinarie ledamot uteblir.
3. Ledamöter och suppleanter skall vara bostadsrättshavare.

## § 14.

Styrelsen har sitt säte i Halmstad och konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför, när fler än hälften av dess ledamöter är närvarande.

Som styrelsens beslut gäller den mening, om vilka de flesta rösterna före-

na sig. Vid lika röstetal gäller den mening, som biträds av ordföranden.

**§ 15.**

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Denna kan dessutom utse två av styrelsens medlemmar i förening att teckna föreningens firma. Den kan även utse en ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

**§ 16.**

Styrelsen ansvarar för att handelsböcker för föreningen föras i enlighet med vad om detta finnes stadgat i lag. Föreningens räkenskaper skall avslutas för kalenderår och hållas tillgängliga för revisorena senast den 1 mars. Före den 15 mars skall styrelsen till revisorena avlämna en av samtliga styrelseledamöter egenhändigt underskriven förvaltningsberättelse, upptagande vinst- och förlusträkning jämte balansräkning för det förflutna räkenskapsåret samt redogörelse för företagen besiktning enligt nästkommande paragraf.

**§ 17.**

Styrelsen skall vid varje årsskifte och senast före januari månads utgång företaga besiktning av föreningens fastighet och inventering av dess tillgångar i övrigt. Häröver skall styrelsen avgiva redogörelse i förvaltningsberättelsen.

**§ 18.**

Styrelsens förvaltning och räkenskaper skall granskas av två revisorer, utsedda vid ordinarie föreningsstämma för tiden till nästa sådan stämma.

**§ 19.**

Det åligger revisorena

ATT granska föreningens räkenskaper och kassa, varvid utgifter skall vara försedda med vederbörliga verifikationer,

ATT kontrollera och se, att den kontanta kassan överensstämmer med dagens kassasaldo,

ATT före 1 april verkställa årsrevision och däröver avgiva berättelse,

ATT tillse, att styrelsens beslut ej strider mot allmän lag eller föreningsstadgar och att föreningens tillgångar icke upptagits över sitt värde, samt

ATT till- eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsen.

**§ 20.**

Över av revisorena eventuellt gjorda anmärkningar skall styrelsen äga tillfälle yttra sig, varefter det åligger styrelsen att skriftligen överlämna detta yttrande till ordinarie föreningsstämman.

**§ 21.**

Styrelsens förvaltningsberättelse, revisorenas berättelse samt yttrande enligt § 20 skall vara till medlemmarna utdelade eller utsända samt hos styrelsen tillgängliga minst åtta dagar före ordinarie föreningsstämman.

## FÖRENINGSSTÄMMA.

### § 22.

Ordinarie föreningsstämma hålles före april månads utgång. Extra stämman hålles, då styrelsen eller revisorema finner omständigheterna därtill föranleda eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen hos styrelsen anhållit om detta och i anhållan angivit önskat ärende.

Styrelsen är skyldig att efter Inkommen anhållan utfärda kallelse till extra stämman.

### § 23.

Styrelsen skall minst trettio dagar före den ordinarie stämman i fastigheten uppsätta meddelande med erinran om att medlem, som önskar visst ärende behandlat, äger senast tjugo dagar före stämman skriftligen till styrelsen ingiva sitt ärende.

### § 24.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Val av ordförande för stämman,
2. Val av sekreterare samt en person att jämte stämмоordföranden justera protokollet,
3. Uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd,
4. Frågan, om kallelse till stämman skett enligt stadgarna,
5. Styrelsens förvaltningsberättelse,
6. Revisoremas berättelse, inkluderande eventuellt styrelseyttrande,
7. Fastställande av balansräkningen,
8. Ansvarsfrihet för styrelsen,
9. Fråga om användande av vinst eller täckande av uppstådd förlust,
10. Fråga om antalet suppleanter under kommande verksamhetsår,
11. Fråga om tillsättande av valberedning inför nästa ordinarie stämman och om tillsättande av andra funktionärer än styrelseledamöter och revisorer,
12. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer,
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter,
14. Val av revisorer.
15. Val av övriga funktionärer enligt stämmobeslut,
16. I stadgeenlig ordning inkomna ärenden från styrelsen eller/och medlemmar,
17. Förslag till budget för kommande verksamhetsåret,
18. Sättet att delge det justerade stämmoprotokollet,
19. Övriga frågor.

Intill dess ordförande för stämman utsetts, föres ordet av styrelsens ordförande eller vice ordförande eller - vid förfall för dessa - den till levnadsåren äldste bland närvarande styrelseledamöter och suppleanter.

**§ 25.**

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

**§ 26.**

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden.

Den skall bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag senast sju dagar före stämmodagen på föreningens anslagstavla invid tvättstugan eller inom samma tid delges persollgt genom utdelning i brevlådorna.

Medlem, som ej bor inom föreningens fastighet, kallas skriftligen under sin till styrelsen uppgivna eller eljest för styrelsen kända adress och skall i så fall kallelsen för befordran avlämnas till posten senast åtta dagar före stämmodagen.

**§ 27.**

Vid föreningsstämma har de fysiska och juridiska personer, som är medlemmar i föreningen, en röst var.

Rösträtten får utövas av medlem direkt eller av annan medlem som befullmäktigat ombud.

Person, som tillhör bostadsrättshavares familjehushåll, får företräda denne som ombud.

Ingen får vara ombud för mer än en medlem.

Bolag, förening eller annan juridisk person får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud, som inte är medlem i föreningen.

**§ 28.**

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

Personval avgörs vid lika röstetal genom lottning.

I andra frågor gäller vid lika röstetal den mening, som biträds av ordföranden utom i de fall, då det enligt bostadsrättslagen krävs kvalificerad majoritet för beslut.

**§ 29.**

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person, som är medlem eller tillhör bostadsrättshavares familjehushåll.

Han/hon skall ha anknytning till viss bostadsrätt i föreningen.

## FÖRENINGENS OCH BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER.

### § 30.

Bostadsrättshavare är skyldig att på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande vind och källare i gott stånd.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak som eldstäder, elektriska ledningar från plats för säkerhetsproppar, vatten-, avlopps- och TV-ledningar till del inom lägenheten, ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster samt lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Föreningen svarar för reparationer med anledning av brand- och vattenledningsskada, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande. Föreningen svarar för reparationer å stamledningar för avlopp och lägenhets förseende med värme, elektricitet och vatten med vilka lägenheten av föreningens försetts.

Föreningen svarar för målning av yttersidorna på ytterdörrar och ytterfönster,

### § 31.

Bostadsrättshavare får icke utan styrelsens skriftliga tillstånd företaga avsevärd omändring av lägenheten.

### § 32.

Bostadsrättshavare får ej vägra föreningen tillträde till lägenheten, om sådant erfordras förmodlig tillsyn eller utförande av arbete, som påkallas. Från föreningens sida skall därvid iakttagas, att tillsägelse, då så är möjligt, göres dagen före synen samt att bostadsrättshavare ej förorsakas större olägenhet än nödigt.

Då bostadsrätt skall säljas på offentlig auktion, vare bostadsrättshavare pliktig att låta lägenheten förevisas vid därför lämpliga tider.

### § 33.

Bostadsrättshavare äger att åt annan upplåta lägenheten till begagnande, dock inte utan styrelsens tillstånd till någon, som ej är medlem i föreningen.

För rätt att i lägenheten stadigvarande inrymma främmande person erfordras styrelsens tillstånd.

## § 34.

Bostadsrättshavare och de, som av denne inrymts i lägenheten, är skyldiga dels att iakttaga allt, som fördras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten, dels att ställa sig till efterriktelse de föreskrifter, som styrelsen i överensstämmelse med ortens sed i sådant hänseende kan meddela.

Vid upptäckt av ohyra inom lägenheten skall bostadsrättshavaren anmäla detta till styrelsen samt därefter hålla lägenheten tillgänglig för erforderlig inspektion.

Kostnader för erforderlig desinfektion inom lägenheten samt för eventuellt behov av avflyttning under desinfektionsdagarna skall i första hand gäldas ur bostadsrättshavarens tillgodohavande i hennes/hans individuella underhållsfond och därefter av bostadsrättshavaren själv.

## § 35.

Nyttjanderätt till lägenhet, som innehas under bostadsrätt, är - därest tillträde ägt rum - förverkad och föreningen berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning om

1. bostadsrättshavaren dröjer med erläggande av grundavgift, årsavgift eller särskilt tillskott utöver 14 dagar från det föreningen efter förfalldagen genom rekommenderat brev anmodat henne/honom att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. lägenheten nyttjas till annat ändamål än det, vartill den är avsedd och avsevärt men därigenom kan uppkomma för föreningen eller dess medlemmar,
3. bostadsrättshavare utan tillstånd av styrelsen till annan än medlem upplåter lägenheten till begagnande eller hon/han, utan att vara därtill berättigad, i lägenheten stadigvarande inrymmer främmande personer,
4. lägenheten vanvårdas eller bostadsrättshavare eller - där lägenheten upplåtits till begagnande av annan - denne åsidosätter det, som enligt § 34 åligger bostadsrättshavare,
5. i fall, där bostadsrättshavare är skyldig att lämna annan tillträde till lägenheten, sådant vägras och giltig orsak ej kan visas,
6. bostadsrättshavare åsidosätter henne/honom åvilande, ej förut nämnd förpliktelse, vars fullgörande måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen.

Anses fall, som här avses, vara av ringa betydelse, får bostadsrättshavare ej skiljas från lägenhet.

Innan uppsägning sker enligt punkterna 2 - 6, skall bostadsrättshavare ha haft tillfälle vidtaga rättelse inom skälig tid.

Vid uppsägning enligt punkterna 4 och 5 skall avflyttning genast ske.

I övriga fall äger bostadsrättshavare rätt kvarsitta till fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader från uppsägningdagen.

## § 36.

Har bostadsrättshavare skiljts från lägenheten till följd av uppsägning i fall, som avses i § 35, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om ej föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat.

Dock skall försäljningen anstå till brist blivit botad.

Av vad, som influtit genom försäljningen, får föreningen uppbära så mycket, som behövs för täckande av föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

Aterstoden tillfaller denne.

Efter försäljningen må styrelsen utesluta vederbörande bostadsrättshavare ur föreningen.

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER.

## § 37.

Meddelanden av andra slag än som avses i § 26 skall bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag invid tvättstugan samt genom särskilda brev med allmänna posten till medlemmar, som ej bo inom fastigheten.

Härvid används den adress, som uppgivits till styrelsen eller är av denna känd.

Om styrelsen finner så lämpligt, nedläggs meddelandet även i brevinkasten.

## § 38.

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen ej avyttra föreningens fasta egendom.

Styrelsen äger dock med gäld belasta föreningen tillhörig fast egendom.

## § 39

Om särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut (exempelvis ändring av dessa stadgar) gäller tillämpliga paragrafer i lag om ekonomiska föreningar och lag om bostadsrättsföreningar.

## § 40.

Upplöses föreningen, skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till grundavgifterna.

## § 41.

Tvister mellan föreningen och dess styrelse eller ledamot därav eller föreningsmedlem hänskjutas till avgörande av skiljemän enligt lag om skiljemän, dock med undantag av fråga om nyttajnderätts förverkande.

**§ 42.**

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad, som stadgas i tillämpliga lagar.

Om tvingande bestämmelser i lag ändras eller tillkommer och ändringen eller tillkomsten berör dessa stadgar, skall ändring av stadgarna anses vara beslutad av föreningsstämma.

Ovanstående nya stadgar har av föreningen antagits första gången vid 1995 års föreningsstämma den 23 mars 1995.

Betygas

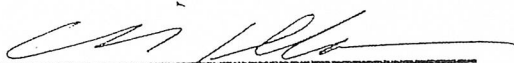


Christer Gedda  
Ordförande

Stadgarna har för andra gången antagits vid extra stämma

den 6 maj 1995, varefter de är slutligen gällande för föreningen.

Betygas



Christer Gedda  
Ordförande

950602... registrerades  
stadgar, stadgförändring av  
Patent- och registreringsverket,  
Bolagsavdelningen

Inga-Lena Bergqvist