

BOSTADSRÄTTSBEVIS

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GARVAREN
ESLÖV

§ 1

Föreningen, vars firma är Bostadsrättsföreningen Garvaren har till Föreningens ändamål att, efter förvärvande av egendom inom Eslöv förvalta firma och nämnda egendom samt att däri åt sina medlemmar upplåta bostäder ändamål 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.

§ 2

Styrelsen skall hava sitt säte i Eslöv.

§ 3

Ansökan om medlemskap i föreningen ingives skriftligen till och Medlemskap provas av styrelsen.

Den till vilken bostadsrätt övergått på grund av giftorätt, arv eller testamente får ej vägras tillträde såsom medlem.

I andra fall än som i andra stycket 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 någon annan än den, som enligt bestämmelserna i andra 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 tredje stycket.

§ 4

Vid inträde i föreningen skall varje medlem till föreningen erlagga Avgifter en inträdesavgift av (.....) kronor. Mottagandet av inträdesavgift skall icke anses innefatta bifall till sådan ansökan som avses i § 3 första stycket.

§ 5

Villkoret för upplåtelse av bostadsrätt är, att bostadsrättsinnehavaren inbetalar för resp. lägenhet utgående grundavgift, som alltid beräknas efter lägenhetens andelsvärde.

Med lägenhets andelsvärde förstås det belopp, vartill lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet å alla lägenheter i föreningens fastighet.

§ 6

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

§ 7

För bostadsrätt i föreningens fastighet erlägges på tider, som styrelsen bestämmer, årsavgifter, som av styrelsen så fastställas att de med hänsyn till lägenhetens andelsvärde kommer att motsvara vad å lägenheten belöper av:

- a) ränta och amorteringar;
- b) betalning av onera och övriga omkostnader för fastighetens förvaltning;
- c) avsättning till reservfond, dispositionsfond och fond för inre reparationer enligt vad i § 11 stadgas.

Vidare skall i årsavgiften ingå ersättning för värme och varmvatten och skall denna del av årsavgiften beträffande bostadslägenhet beräknas efter lägenhets yta och beträffande andra lokaler efter förbrukning, om styrelsen så finner lämpligare.

§ 8

Till tyckande av opåräknade utgifter må bostadsrättshavare, efter beslut på föreningsstämma, avfordras särskilt tillskott som skall beräknas efter lägenhets andelsvärde.

Särskilt tillskott får icke för något räkenskapsår överstiga fyra (4) procent av andelsvärdet eller avfordras bostadsrättshavare tidigare än tre månader från det beslut om tillskottet fattades.

§ 9

Utöver §§ 4—8 omförmälda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

§ 10

Villkor för statliga lån Därest statligt tertiär- och/eller tillägglån beviljas föreningen skall, intill dess beviljat statligt lån till fullo guldits eller avskrivits, följande gälla:

- a) bostadsrättshavare får icke utan medgivande av föreningens styrelse överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet;
- b) minst en ledamot av styrelsen jämte suppleant för denne utses av vederbörande kommunala myndighet;
- c) en revisor jämte suppleant för denne utses av vederbörande kommunala myndighet;

- d) revisorerna åligger att tillse jämväl, att styrelsens beslut ej strider mot statlig lånenmyndighets föreskrifter eller mot för- enings mot sådan myndighet gjorda åtaganden;
- e) ersättning till styrelseledamot och anställd må ej utgå med större belopp än vad som kan anses utgöra skälig ersättning för utfört arbete;
- f) vid likvidation skall envar återbekomma högst det belopp, som svarar mot medlemmens sammanlagda kapitaltillskott. Uppstår överskott, skall detta överlämnas till Drätselkammaren i Eslöv stad, att användas till ändamål, som Kungl. Bostadsstyrelsen kan godkänna;
- g) föreningens stadgar få ej ändras utan bostadsstyrelsens godkän- nande.

§ 11

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

Fonder

- a) reservfond;
- b) dispositionsfond;
- c) fond för inre reparationer.

För reservfondens bildande, storlek och disposition skall gälla vad i lagen om ekonomiska föreningar § 17 mom. 1 sägs; dock skall årlig avsättning till fonden ske med minst 0,1 % av andelsvärdet, intill dess fonden uppgår till minst ett belopp motsvarande 5 % av samt- liga andelsvärden.

Sedan avsättning till reservfonden skett skall återstoden av den eventuella årsvinsten överföras till en dispositionsfond, avsedd att användas för reparationer utanför bostadsrättslägenheterna, samt för större extra reparationer och moderniseringsarbeten, utgifter för förvaltningen, hyresförluster och andra föreningens förluster, ävensom beslutade kostnader för medlemmarnas trevnad.

Fonden för inre reparationer bildas genom årliga inbetalningar med 0,3 % av respektive lägenhets andelsvärde och föres för varje lägen- het på särskilt konto. Den på varje lägenhet belöpande andelen av fonden disponeras av vederbörande bostadsrättshavare såtillvida, att han därmed får tillgodogöra sig belopp motsvarande kostna- derna för reparationer inom lägenheten i den mån dessa beslutats eller godkänts av styrelsen.

Övergår bostadsrätt till ny innehavare skall erforderlig reparation i första hand bestridas med medel ur den på lägenheten belöpande delen av fonden.

§ 12

Föreningens angelägenheter handhavas av en styrelse om minst tre och högst fem ledamöter. En ledamot jämte två suppleanter för Styrelse och revisorer denne utses av Drätselkammaren i Eslöv stad. Övriga styrelseleda-

möter och suppleanter väljas av föreningen på dess ordinarie stämma för tiden t.o.m. nästa ordinarie föreningsstämma. Avgångna ledamöter och suppleanter kunna återväljas.

§ 13

Styrelsen, som konstituerar sig själv, utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

Styrelsen utser inom sig firmatecknare.

Styrelsen är beslutförför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut erfordras, då för beslutförförhet minsta antalet ledamöter äro närvarande, enighet om besluten.

Frågor av principiell vikt eller av större ekonomisk räckvidd får icke avgöras av styrelsen annat än i den kommunalvalde ledamotens närvaro.

§ 14

Styrelsen ävensom firmatecknare äga att själva eller genom ombud handla å föreningens vägnar samt inför domstol och andra myndigheter föra föreningens talan.

Styrelsen må förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vice värd, vilken själv icke behöver vara ledamot eller suppleant i styrelsen eller medlem av föreningen.

Styrelsen ansvarar för att handelsböcker för föreningen föras i enlighet med bokföringslagen den 31 maj 1929.

Föreningens räkenskaper skola avslutas per den 30/6 varje år. Före september månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, vinst- och förlusträkning samt balansräkning.

Styrelsen skall minst åtta dagar före ordinarie stämma hava årsberättelse, vinst- och förlust- samt balansräkning tillgänglig för medlemmarna, ävensom förslag till inkomst- och utgiftsstat för löpande året.

Styrelsen skall en gång varje år, innan förvaltningsberättelsen avges, besiktiga föreningens fastighet och övriga tillgångar.

§ 15

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skall på ordinarie föreningsstämma utses en revisor jämte suppleant för denne för tiden intill nästa ordinarie stämma. Ytterligare en revisor jämte suppleant för denne utses av Drätselkammaren i Eslöv stad.

Det åligger revisorerna att före ordinarie föreningsstämma verkställa fullständig revision av föreningens räkenskaper samt att deltaga i § 14 omförmälda besiktning.

§ 16

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före oktober månads utgång. Extra stämma hålles då styrelsen eller revisorerna finna omständigheter därtill föranleda eller då minst 1/10 av föreningens medlemmar därom hos styrelsen inlämnat skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas behandlat på stämman.

§ 17

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen minst 10 dagar före stämmans hållande.

§ 18

Kallelse till stämma, såväl ordinarie som extra, innehållande uppgift om förekommande ärenden, skall bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag å lämplig plats inom föreningens fastighet senast 14 dagar före stämman. Medlem, som ej bor inom föreningens fastighet, skall skriftligen kallas under sin till styrelsen angivna adress och kallelse för befordran avlämnas till allmänna poster senast 14 dagar före stämman. Andra meddelanden bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag å lämplig plats inom föreningens fastighet.

§ 19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- a) upprättande av förteckning över närvarande medlemmar;
- b) val av ordförande vid stämman;
- c) val av justeringsmän;
- d) fråga om kallelse till sammanträdet behörigen skett;
- e) styrelsens förvaltningsberättelse;
- f) revisorernas berättelse;
- g) fastställande av balansräkningen;
- h) fråga om ansvarsfrihet för styrelsen;
- i) fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust;
- j) fråga om arvoden;
- k) fastställande av inkomst- och utgiftsstat;
- l) val av styrelseledamöter och suppleanter;
- m) val av revisorer och suppleanter;
- n) övriga anmälda frågor.

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 för densamma.

§ 20

Vid stämman fört protokoll skall senast inom 14 dagar vara hos styrelsen tillgängligt.

§ 21

Bostadsrättshavare och andra medlemmar äro lika röstberättigade i föreningens samtliga angelägenheter.

Den som häftar för oguldna avgifter äger ej rösträtt.

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.

§ 22

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

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

De fall — bland andra fråga om ändring av dessa stadgar — då särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, omförmälas i lagen om ekonomiska föreningar och i lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 23

Om bostads- Bostadsrätt får upplåtas allenast åt medlem i föreningen.
rätt

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 stärbhusdelägare efter bostadsrättshavare äger utöva bostadsrätt utan att vara medlem i föreningen omförmäles i lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 24

Överlåtelse av bostadsrätt skall vara skriftligen avfattad och försedd med överlåtarens egenhändiga, bevittnade namnunderskrift.

§ 25

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

Bostadsrättshavare äger efter två år från det bostadsrätten första gången upplåtits avsäga sig bostadsrätten och därigenom bliva fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen.

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

§ 26

Huru i vissa fall bostadsrättsförening kan vara skyldig att lösa bostadsrätt samt huru därvid skall tillgå, omförmäles i lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 27

För envar bostadsrättshavare skall utfärdas bostadsrättsbevis, varå genom styrelsens försorg skall göras anteckning om verkställda inbetalningar för bostadsrätten enligt §§ 4—8 här ovan.

§ 28

Bostadsrättshavare äger icke utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring i lägenheten.

Bostadsrättshavare är pliktig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt 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, att vad sålunda åligger honom själv iakttages jämväl av hans husfolk och av dem, som av honom inrymts i lägenheten. Bostadsrättshavare får ej vägra tillträde till lägenhet, när sådant erfordras för nödig tillsyn eller för utförande av arbete som påkallas. Föreningen skall iakttaga, att lägenhetens innehavare härvid förorsakas minsta möjliga olägenhet.

Bostadsrättshavare äger att åt annan upplåta lägenheten till begagnande, dock icke utan styrelsens tillstånd till någon som icke är medlem i föreningen. För rätt att i lägenheten stadigvarande inrymma främmande personer erfordras styrelsens tillstånd.

§ 29

Bostadsrättshavare åligger att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre jämte till lägenheten hörande vinds- och källarutrymmen i gott stånd. Huru bostadsrättshavaren därvid kan äga anlita fonden för inre reparationer, stadgas i § 11. 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 lägenheten, ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerdörrar; dock så att föreningen ansvarar för målningen av yttersidorna på ytterdörrar och ytterfönster.

Föreningen svarar för reparationer på de stamledningar för avlopp, för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten, med vilka lägenheten försetts; så ock för reparationer i anledning av brand- och vattenledningsskada, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande.

§ 30

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 icke får bebo lägenheten under den tid sådana arbeten pågå, skola betalas av bostadsrättshavarens andel i inre reparationsfonden så långt dessa medel räcka. Därutöver bestridas kostnaderna av bostadsrättshavaren själv.

§ 31

Underlåter bostadsrättshavaren att i rätt tid fullgöra inbetalning som skall vara fullgjord innan 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 inbetalt belopp ej återfordras; och äger föreningen rätt till skadestånd i den mån föreningen lidit skada, som ej ersatts genom inbetalt belopp.

§ 32

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

- 1:o Om bostadsrättshavaren dröjer med erläggande av grundavgift, ersättning för teckningsrätt eller årsavgift utöver fjorton dagar från det föreningen efter förfallodagen genom rekommenderat brev anmodat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet.
- 2:o Om lägenheten utnyttjas till annat ändamål än det, vartill den är avsedd och avsevärt men därigenom kan tillskyndas föreningen eller någon dess medlem.
- 3:o Om bostadsrättshavare utan styrelsens medgivande till annan än medlem upplåter lägenheten till begagnande eller han, utan att vara därtill berättigad, i lägenheten stadigvarande inrymmer främmande person.
- 4:o Om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller, där lägenheten upplåtits till begagnande av annan, denne åsidosätter något av vad jämlikt § 28 st. 2 vid lägenhetens begagnande skall iakttagas eller brister i den tillsyn som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavare.
- 5:o Om i fall, där jämlikt § 28 st. 3 bostadsrättshavaren är pliktig att lämna annan tillträde till lägenheten, sådant vägras och giltig ursäkt ej kan visas.

6:o Om bostadsrättshavaren åsidosätter honom åvilande ej förut här ovan 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 uppsägningen lämnas.

Sker 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, som infaller näst efter tre månader från uppsägningen.

Huru bostadsrätt, sedan bostadsrättshavaren skilts från lägenheten, skall försäljas, omförmäles i lagen om bostadsrättsföreningar.

Då avtal hävts enligt § 31 eller bostadsrätt efter uppsägning försålts, äger föreningen utesluta förre bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 33

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

§ 34

I allt varom ej härövan stadgats gäller lagen om ekonomiska föreningar och lagen om bostadsrättsföreningar.

Att dessa stadgar blivit å sammanträde den 20/2 1961 av föreningens medlemmar antagna, betyga undertecknade styrelseledamöter.

Curt Berg

O. Wellmark

Egenhändiga namteckningar bevitna:

L. Grunditz

Mary Persson

Vidimeras:

Ingrid Larsson

N. Olsson

ORDNINGSGREGLER.

- Bostadsrättsföreningens medlemmar och hyresgäster åligger:
- Att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom;
 - att om skada av sådan art uppstår, att dess avhjälpande inte kan uppskjutas, omedelbart underrätta styrelsen eller vicevärden därom;
 - att ej använda lägenheten eller annat föreningens utrymme för annat ändamål än vad det avsetts för;
 - att icke lämna entrédörr olåst nattetid;
 - att aldrig lämna dörr till källare och vind olåst;
 - att iakttaga sparsamhet med vatten såväl varmt som kallt;
 - att icke lämna vattenkranen öppen, även om vattnet är avstängt;
 - att inom disponerat utrymme tillse att vintertid skada på vattenledning icke uppstår på grund av att fönster eller dörr lämnats öppen;
 - att icke utlägga torkmattor i förstugorna;
 - att lämna förstugor, trappor och trappförrum helt fria för passage;
 - att icke föra onödigt störande ljud i trappor eller hissar särskilt efter kl. 22.00;
 - att i sopnedkast endast lägga sopor och matavfall, som är väl inslagna i paket enligt hälsovårdsstadgans föreskrift;
 - att kartonger, tidningar och papper m.m. lägges i källaren å därför angiven plats;
 - att icke utomhus på annan än anvisad plats och tid företaga rengöring eller piskning av mattor, sängkläder m.m., ej heller torkning av tvätt;
 - att ej piska eller skaka mattor, sängkläder o.d. genom fönster eller från balkonger;
 - att ställa sig till efterrättelse bestämmelserna beträffande ohyseskontroll samt vid upptäckt av ohyra omedelbart anmäla detta till vicevärden;
 - att icke utan styrelsens tillstånd hysa djur;
 - att noggrant följa de föreskrifter som lämnats beträffande centralantenn, och icke utan tillstånd av styrelsen uppsätta utomhusantenn på fastigheten;
 - att noggrant studera och följa anvisningar och föreskrifter vid användandet av tvättlokaler och maskiner;
 - att i övrigt ställa sig till efterrättelse av styrelsen och vicevärden lämnade föreskrifter.
- Beträffande mattpiskning m.m. gäller därjämte vad som föreskrives i ordnings- och hälsovårdsstadgorna för samhället.

Bostadsrättsföreningen Garvaren, Eslöv.

Styrelsen.