

Stadgar

för

Bostadsrättsföreningen Teckomatorps hem II

9/14 Teckomatorp

Föreningens firma och ändamål.

§ 1.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Teckomatorps hem II

§ 2.

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

§ 3.

Styrelsen skall hava sitt säte i Norra Skrävlinge socken

Medlemskap.

§ 4.

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

Den till vilken bostadsrätt övergått på grund av giftorätt eller arv, får ej vägras inträde såsom medlem. Medlemskap får ej heller förvägras, där bostadsrätt på grund av testamentariskt övergått till testamentsgivarrens make, skyldeman inom arvslederna, adoptivbarn eller adoptant.

I andra fall än som i 2 stycket sägs får den, som är försatt i konkurs, icke antagas till medlem i föreningen.

Har bostadsrätt överlåts till någon, som ej är medlem, eller övergått till någon 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 föreningsammansammanträde uteslutas, om han förfar bedrägligt mot föreningen eller eljest företager handling, som skadar dess intressen.

Avgifter.

Inträdesavgift erlägges ej. § 6.

§ 7.

Grundavgift för bostadsrätt skall beräknas efter lägenhets andelsvärde. Med lägenhets andelsvärde förstås det belopp, vartill lägenhetens 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 å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll och uppvärmning samt för vatten, elektrisk kraft, renhållning m. m., så ock för avsättning till de i § 12 omnämnda reparationsfonderna.

Årsavgiften, utom i vad den avser ersättning för värme och varmvatten, skall beräknas efter lägenhets andelsvärde. Ersättning för värme och varmvatten beräknas, beträffande bostadsdelen efter lägenhets kubikinhåll.

§ 10.

Till täckande av opåräknade utgifter må bostadsrättshavare, efter beslut å föreningsammansamling, avfordras särskilt tillskott, som skall beräknas efter lägenhets andelsvärde.

Särskilt tillskott får icke för något räkenskapsår överstiga 2 procent å andelsvärdet eller avfordras bostadsrättshavare tidigare än tre månader från det beslut om tillskottet fattades.

§ 11.

Utöver i §§ 7—10 omnämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

Om fonder och användning av årsvinst.

§ 12.

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

a) Dispositionsfond.

b) Reservfond.

Dispositionsfonden, som bildas av överskott av föreningens verksamhet, skall användas till bestridande av kostnaderna för yttre reparationer, förluster o. d.

Reservfonden bildas på sätt i § 13 omnämlas.

§ 13.

Av föreningens årsvinst skall minst 10 procent avsättas till reservfond, intill dess denna uppgår till 2 procent av samt-

2

liga föreningen tillhöriga fastigheters taxeringsvärde. Nedgående reservfonden under detta belopp, skall stadgad avsättning till densamma åter vidtaga och fortsättas, tills fonden ånyo uppgår till nämnda procent av taxeringsvärdena.

Styrelse och revisorer.

§ 14.

Föreningens angelägenheter handhåvas av en styrelse om de personer, vilka väljas å ordinarie föreningsammansamling för en tid av två år.

Vid samma tillfälle utses två styrelsesuppleanter för en tid av ett år.

Styrelseledamöterna, som kunna återväljas, avgå växelvis i (2) resp. 2 (3) vartannat år. Första gången val sker, bestämmes tiden för avgången genom lotning.

Ord. utses av föreningen. Styrelsen utser i övrigt sina ledamöter inom sig själv.

Styrelsen är icke beslutad, då mindre än tre ledamöter eller suppleanter äro närvarande.

Föreningens firma tecknas av styrelsen såsom sådan eller av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person, som styrelsen därtill utsett.

§ 15.

Utöver ovan nämnda ledamöter och suppleanter utser tecknatorps kommunalfullmäktige i enlighet med § 3 § d, 1 styrelseledamot och en suppleant för tid av två år. Kommunens representanter behöva icke vara medlemmar i föreningen.

Styrelsen äger ej utan föreningsammansamlingens beaktande försälja, nedriva, ombygga eller belåna (inteckna) föreningens fasta egendom. Givet benyttigande gäller icke utöver två år.

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

Föreningens räkenskaper skola avslutas för kalenderår. För januari månads utgång varje år skall styrelsen till räkning avlämna förvaltningsberättelse, vinst- och förlusttalsen samt balansräkning.

Styrelsen skall en gång varje år innan förvaltningsberättelsen avgivas besiktiga föreningens fastigheter och övriga tillgångar.

§ 16.

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skola

3

granskas av två å föreningsammansatrade valda revisorer, utsedda för en tid av ett år. På samma sätt och för samma tid utses två revisorssuppleanter.

Det åligger revisorerna att en gång om året före ordinarie föreningsammansatrade veckställa fullständig revision av förenings räkenskaper samt att desutom minst en gång i kvartalet granska förenings kassa och inneliggande värdepappershandlingar ävensom att deltaga i styrelsens i § 15 omnämda besiktning.

Föreningsammansatraden.

§ 17.

Ordinarie föreningsammansatrade skall hållas en gång om året före januari månads utgång.

Extra sammantrade hållas då styrelsen finner omständigheter därtill föranlåda och skall av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av medlemmarna därom hos styrelsen inlämnat skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas å sammantradet behandlat.

Kallelse till föreningsammansatrade och andra meddelanden skola ske genom anslag å lämpliga platser inom förenings fastigheter. Kallelse till sammantrade skall angiva de ärenden, som skola förekomma på sammantradet. Medlem, som icke bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Anslagen skola vara uppsatta och de skriftliga kallelsena för befordran avlämnade till allmänna posten senast 6 dagar före sammantradet.

§ 18.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsammansatrade, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst 14 dagar före sammantradets hållande.

§ 19.

På ordinarie föreningsammansatrade skola förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b) Val av ordförande.
- c) Val av justeringsmän.
- d) Fråga om kallelse till sammantradet behöriigen skett.
- e) Styrelsens förvaltningsberättelse.
- f) Revisorens berättelse.
- g) Fastställande av balansräkningen.
- h) Fråga om ansvarstrakt för styrelsen.
- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- j) Fråga om arvoden för löpande året.
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- l) Val av revisorer och suppleanter.

m) Andra ärenden, som blivit i kallelsen till sammantradet angivna.

På extra föreningsammansatrade skola förekomma endast de ärenden, för vilka sammantradet utlysats och vilka angivits i kallelsen till detsamma.

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 eller suppleanterna.

§ 20.

Sedan bostadsrätt upplåtits åt minst fem medlemmar, skola i fråga om fattande av föreningsbeslut allenast bostadsrätts-havare vara att anse såsom medlemmar; dock ej då fråga är om beslut, varigenom inskränkning sker i de medlemmars rätt, vilka ej äro bostadsrätts-havare.

Den som häftar för ogulda 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 föreningsammansatrade sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar slutet omröstning.

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

De fall — bland andra fråga om ändring av dessa stadgar — då särskild röstöverväkt erfordras för giltighet av beslut, omförmälas i 42 och 43 §§ i lagen 22 juni 1911 om ekonomiska föreningar och 60 § i lagen 25 april 1980 om bostadsrättsföreningar.

Om bostadsrätt.

§ 21.

Bostadsrätt får upplåtas allenast åt medlem i föreningen. Har bostadsrätt efter överlåtelse eller annorledes övergått till ny innehavare, får denne ej utöva bostadsrätten, men mindre han är eller antages till medlem i föreningen.

Att stadsbushägnare efter bostadsrätts-havare äga utöva bostadsrätt utan att vara medlemmar i föreningen omförmälas i 26 § i lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 22.

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

§ 23.

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

Bostadsrättshavare äger efter två år från det bostadsrättens (första gången) upplåta sig bostadsrätten och därigenom bliva fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen; namnteckningen skall vara bevitnad.

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

§ 24.

Huru i vissa fall bostadsrättsförening kan vara skyldig att lösa bostadsrätt, samt huru därvid skall tillgå, omformäles i 27, 30 samt 35—40 §§ i lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 25.

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

§ 26.

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

Bostadsrättshavare är pliktig att vid lägenhetens begärande iakttaga allt 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 iakttagas jämval av hans hushåll och av dem, som av honom inryms i lägenheten.

Bostadsrättshavare får ej vägra föreningen tillträde till lägenheten, när sådant erfordras för nödig tillsyn eller för utförande av arbete, som påkallas. Föreningen skall iakttaga, att lägenhetens innehavare försäkras minsta möjliga olägenhet.

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

§ 27.

Bostadsrättshavare åligger att på egen bekostnad hålla lägenheten jämte därtill hörande utrymmen i gott stånd.

Föreningen svarar för reparationer å de sammanhängande avlopp, för lägenhetens försedde med värme, gas, elektricitet och vatten, med vilka lägenheten av föreningen förses; så ock för reparationer i anledning av brand- och vattenledningskada, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummets väggar, golv och tak som eldstäder, elektriska ledningar intill mätare, gas-, vatten och avloppsledningar till den del de befina sig inom lägenheten, ringledning, klossetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innandörrar, lägenhetens ytter- och innandörrar; dock så att föreningen ansvarar för målningen av ytter-sidorna på ytterdörrar och ytterfönster.

§ 28.

Skulle vägghyra 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 arbeten pågå, skola betalas av bostadsrättshavaren.

§ 29.

Underlåter bostadsrättshavare att i rätt tid fullgöra inbetalning å 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 anmanning och ej heller med styrelsens medgivande tillträde ågt rum, förklara avtalet om upplåtelse hävt. Anmanning sker genom rekommenderat brev.

Då avtal sålunda hävts, kan inbetalt belopp ej återfordras; och äge föreningen rätt till skadestånd i den mån föreningen lidit skada, som ej ersatts genom inbetalt belopp.

§ 30.

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

- 1:o) Om bostadsrättshavaren dröjer med erläggande av grundavgift, ersättning för teckningsrätt, årsavgift eller särskilt tillskott utöver fjorton dagar från det förelagningen efter förfallodagen genom rekommenderat brev anmodat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet.
- 2:o) Om lägenheten nyttjas till annat ändamål än det, varför till den är avsedd, och avsevärt men därigenom kan tillskyndas föreningen eller någon dess medlem.
- 3:o) Om utan tillstånd av styrelsen bostadsrättshavaren 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 an-

nan, denne äsidosätter något av vad jämlikt 26 § 2. st. skall vid lägenhetens begagnade iakttagas eller brister i den tillsyn, som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavaren.

5:o) 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:o) Om bostadsrättshavaren äsidosätter honom åvilande ej förut härovan nämnd förpliktelse, vars fullgörande måste vara för föreningen av synnerlig vikt.

För 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 sags, 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 sags, är bostadsrättshavaren skyldig att genast avflytta. I övriga fall äger bostadsrättshavaren kvarstå till den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader från uppsägningen.

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

§ 31.

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

§ 32.

I allt varom ej här ovan stadgats gäller lagen 22 juni 1911 om ekonomiska föreningar och lagen 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

Föreningens förhållande till Kungl. Bostadsstyrelsen.

§ 33.

Därest föreningen äger bostadshus, som uppförts, eller ombyggs med tillhjälp av statliga lån, skall intill dess att de beviljade statliga lånen till fullo guldits eller avskrivits gälla:

- a) högre avgift får icke uttagas än bostadsstyrelsen medgivit,
- b) vid uthyrning av lägenhet får icke uttagas högre hyra än bostadsstyrelsen 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 Teckomatorps kommunalfullmäktige Skrävlinge kommunalfullmäktige,
- e) en revisor, jämte suppleant för denne utses av Teckomatorps kommunalfullmäktige.
- f) revisorena åligger det jämnväl att tillse att styrelsens beslut ej strider mot statlig länemynighets föreskrifter eller mot föreningens mot sådan myndighet gjorda åtaganden, ersättning till styrelseledamot och anställd må ej utgå med större belopp än som kan anses skälig ersättning för utfört arbete,
- h) vid likvidation skall en var återbekomma högst det belopp, som svarar mot medlems sammanlagda kapitaltillskott. Uppstår överskott, skall detta överlämnas till Teckomatorps kommun, att användas till ändamål som bostadsstyrelsen kan godkänna.
- i) föreningens stadgar få ej ändras utan bostadsstyrelsens godkännande.

Ovanstående stadgar antagna vid konstituerande sammanträde av Bostadsrättsföreningen Teckomatorps hem II i Teckomatorp den 18 april 1951.

Nils A. Lindström John Weinder Josef Weinhausen

Ovanstående namnteckningar bevitna:

Gunhild Nilsson Carl Nilsson