

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Eken

Firma och ändamål

§ 1

Föreningen, vars firma är Bostadsrättsföreningen Eken Hässleholm har till ändamål att, efter förvärvande av egendom inom kv. 43 tomt nr. 6 i Hässleholms stad förvalta nämnda egendom samt att däri 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 och medlem, som innehar bostadsrätt, benämnes bostadsrättshavare.

§ 2

Styrelsen skall hava sitt säte i Hässleholm.

Medlemskap

§ 3

Ansökan om medlemskap i föreningen ingives skriftligen till och prövas 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.

Avgifter

§ 4

Vid inträde i föreningen skall varje medlem erlägga en inträdes avgift av tio (10:-) kronor. Mottagandet av inträdesavgift ska 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 ska erläggas till föreningen.

§ 7

För bostadsrätt i föreningens fastigheter 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 ska i årsavgiften ingå ersättning för värme och varmvatten och ska denna del av årsavgiften beträffande bostadslägenhet beräknas efter lägenhets yta och beträffande andra lokaler efter förbrukning om styrelsen så finner lämpligare.

§ 8

Till täckande av opåräknade utgifter må bostadsrättshavare, efter beslut på föreningsstämma, avfordras särskilt tillskott som ska beräknas efter lägenhets andelsvärde. Särskilt tillskott får icke för något räkneskapsår överstiga 2 tiondels (0,2) procent av andelsvärdet eller avfordras bostadsrättshavare tidigare än tre månader från det beslut om tillskottet fattades.

§ 9

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

Villkor för statliga lån

§ 10

Därest statligt tertiär- och/eller tilläggs lån beviljas föreningen ska, intill dess beviljat statligt lån till fullo guldits eller avskrivits, få 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 jämval, att styrelsens beslut ej strider mot statlig lånemyndighets föreskrifter eller att föreningens 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 ska envar återbekomma högst det belopp, som svarar mot medlemmens sammanlagda kapitaltillskott. Uppstår överskott, ska detta överlämnas till Hässleholms stad, att användas till ändamål, som länsbostadsnämnden kan godkänna;
- g) Föreningens stadsgrar får ej ändras utan bostadsstyrelsens godkännande.

Fonder

§ 11

Inom föreningen skola bildas följande 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 samtliga andelsvärden.

Sedan avsättningen 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 lägenhet på särskilt konto. Den på varje lägenhet belöpande andelen av fonden disponeras av vederbörande bostadsrättshavare såtillvida, att han därmed får tillgodogöra sig belopp motsvarande kostnaderna 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.

Styrelse och revisorer

§ 12

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse om minst tre och högst fem ledamöter jämte två suppleanter. En ledamot jämte suppleant för denne utses av Hässleholms stad. Övriga styrelseledamöter och suppleanter väljas av föreningen på dess ordinarie stämman 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 beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut erfordras, då för beslutförhet minsta antalet ledamöter äro närvarande, enighet om besluten.

§ 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 för kalenderår. Före februari 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 balansräkningen tillgänglig för medlemmarna, ävensom förslag till inkomst- och utgiftsstat för löpande året.

Styrelsen skall en gång varje år, innan förvaltningsberättelsen avgives, 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 Hässleholms stad.

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

Föreningsstämma

§ 16

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före april månads utgång. Extra stämma hålles då styrelsen eller revisorerna finna omständigheter därtill föranledda 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 16 dagar före stämmans hållande.

§ 18

Kallelse till stämma, såväl ordinarie som extra, innehållande uppgifter 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 posten 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 justeringsmän;
- c) val av ordförande vid stämman;
- d) fråga om kallelse till sammanträdet behörigen skett;
- e) styrelsens förvaltningsberättelse;
- f) revisorernas berättelse;
- g) fastställande av balansräkning;
- 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 föreningsstämman skola förekomma endast de ärenden, för vilken 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 avgörs val genom lottning. I andra frågor gäller den mening, som biträdes av ordföranden.

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

Om bostadsrätt

§ 23

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 än att han är eller antages som medlem i föreningen.

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

§ 24

Överlåtelse av bostadsrätt skall vara skriftligen avfattad och försedd med överlåtarens egenhändiga bevitnade, 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 bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen. Sker avsägelse, övergår bostadsrätten utanersättning till föreningen å den fardag som inträffar näst efter tre månader från det avsägelsen skett.

§ 26

Huru i vissa fall bostadsrättsföreningen kan vara skyldiga att lösa bostadsrätt samt huru därvid skall tillgå, omförmåles 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

Bostadsrättshavaren 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 iakttagas jämväl av hans husfolk och av dem, som av honom inrymts i lägenheten. Bostadsrättshavare får ej vägra tillträde till lägenheten, 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 tillhörande vinds- och källarutrymme 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 befinner sig inom lägenheten, ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerdörrar; dock så att föreningen ansvarar för målning 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 fonden 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 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. Om bostadsrättshavaren dröjer med erläggande av grundavgift, ersättning till teckningsrätt eller årsavgift utöver fjorton dagar från det föreningen efter förfallodagen genom rekommenderat brev anmodat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet.
2. Om lägenheten utnyttjas till annat ändamål än det, vartill den är avsedd och avsevärt men därigenom kan tillskyndas föreningen eller någon av dess medlem.
3. Om bostadsrättshavaren 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. 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 iakttas eller brister i den tillsyn som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavare.
5. 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. 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 uppsägning 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 skiljts från lägenheten, skall försälas, omförmäles i lagen om bostadsrättsföreningar.

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

§ 33

Tvister 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 stadgas gäller lagen om ekonomiska föreningar och lagen om bostadsrättsföreningar. Att dessa stadgar blivit å sammanträde den 23/3 1960 av föreningens medlemmar antagna, betyga undertecknade styrelseledamöter.

Ewe Larsson

Oskar Andersson

Sten Nilsson