

738800-052.8

S T A D G A R

för

Bostadsrättsföreningen Vipehus i Simrishamn.

Ant. d. 3 APR 1956
Landskapsrådet i
Kristianstads Län

Föreningens firma och ändamål.

§ 1.

Föreningens firma är "Bostadsrättsföreningen Vipehus".

§ 2.

Föreningen skall hava till ändamål att efter inköp av tomt nr 4 i kv. Vipan i Simrishamn med adressnummer 50 vid Storgatan därstädes uppföra bostadshus och däri upplåta lägenheter åt medlemmarna 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 Simrishamn.

Medlemskap.

§ 4.

Ansökan om medlemskap i föreningen ingives skriftligen till och prövas 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 testamente övergått till testators make, skyldeman inom arvslederna, adoptivbarn eller adoptant.

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

Har bostadsrätt överlåtit 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 ej vägras honom, såvida han skäligen bör tagas för god såsom medlem och hinder ej möter på grund av stadgandet i tredje stycket.

Avgift för inträde i föreningen skall ej förekomma, ej heller skall ersättning för rätt att teckna bostadsrätt utgå.

§ 5.

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

Avgifter.

§ 6.

Grundavgift för bostadsrätt skall beräknas efter lägenhets

andelsvärde och utgör ungefär 10 % av detta värde. Med lägenhets andelsvärde förstås det belopp, vartill lägenhets värde uppskattas i förhållande till värdet å alla lägenheterna i föreningens hus.

§ 7.

4:4/

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 reservfond och reparationsfonder.

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

Årsavgiften erlägges förskottsvis med 1/12-del den 1 i varje månad.

§ 8.

4:5/

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

Särskilt tillskott får icke för något räkenskapsår överstiga 0,35 % å andelsvärdet eller avföras bostadsrättshavare tidigare än tre månader från det beslut om tillskottet fattats.

§ 9.

4:6/

Utöver i §§ 6-8 omförmälda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

Om fonder och användning av årsvinst.

§ 10.

Inom föreningen skola bildas

1/ reservfond,

2/ "fond för inre reparationer",

3/ "fond för yttre reparationer".

1/ av föreningens årsvinst skall årligen avsättas 600 kronor till reservfond, intill dess denna uppgår till 6.000 kronor. Nedgår reservfonden under sistnämnda belopp, skall stadgad avsättning till densamma åter ske, tills den ånyo uppgår till 6.000 kronor. Dock skall städse iakttagas vad i lagen den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar stadgas om avsättning till reservfond.

2/ "fonden för inre reparationer" bildas genom årlig uttaxering. Tills dess bostadsrättshavares andel i fonden uppgår till 2,5 % å hans lägenhets andelsvärde, skall årligen av honom uttaxeras 0,3 % av samma andelsvärde, varvid 1/12 erlägges förskottsvis den 1 i varje månad. Nedgår bostadsrättshavarens andel i fonden under nämnda 2,5 %, skall uttaxering åter vidtaga och fortsättas, tills andelen ånyo uppgår till nämnd procent av andelsvärdet å lägenheten.

Fonden, som för varje bostadsrättshavare föres i särskilt konto, äges av bostadsrättshavarna personligen till den del, som utvisas av kontot. För bestridande av kostnader för reparationer eller desinfektioner inom bostadsrättshavarens lägenhet, i den mån dessa av styrelsen påyrkats eller godkännas såsom behövliga, får bostadsrättshavaren av fonden lyfta erforderligt belopp. Sedan bostadsrätt övergått till annan eller nyttjanderätt till lägenhet förverkats enligt 28 §, äger bostadsrättshavaren, sedan styrelsen av hans andel i fonden använt erforderligt belopp till erforderliga reparationer, lyfta återstoden.

3/ av föreningens årsvinst skall årligen avsättas 700 kronor till "fonden för yttre reparationer".

Utöver vad ovan föreskrivits, gäller om vinst vad i 57 § lagen om bostadsrättsföreningar sägs.

Styrelsen och revisorer.

§ 11.

6a/ Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse om tre personer, vilka väljas av ordinarie föreningssammanträde för en tid av två år.

Vid samma tillfälle utses en styrelsesuppleant för en tid av två år.

Styrelsen är icke beslutför, då mindre än tre ledamöter, suppleanten inräknad, äro närvarande.

Styrelsen utser inom sig ordförande och vice ordförande.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening. Firmatecknare utses av styrelsen.

§ 12.

Styrelsen ävensom firmatecknare äger att själv eller genom ombud ej mindre i förhållande till tredje man handla å föreningens vägnar än även inför domstolar och andra myndigheter företräda föreningen.

Å styrelsen ankommer att till beloppen fastställa grundavgift och årsavgifter ävensom att bestämma den ordning, vari beloppen skola erläggas.

Styrelsen skall förvalta föreningens fastighet genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken icke själv behöver vara ledamot eller suppleant i styrelsen eller medlem av föreningen.

Styrelsen äger ej utan föreningssammanträdes bemyndigande försälja, nedriva, ombygga eller belåna föreningens fasta egendom. Givet bemyndigande gäller icke utöver två år.

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

8/ Föreningens räkenskaper skola avslutas för kalenderår.

Före den 15 januari varje år skall styrelsen till revisorer-na avlämna förvaltningsberättelse, vinst- och förlusträkning samt balansräkning.

Styrelsen skall minst en gång varje år, innan förvaltningsberättelsen avgivits, besiktiga föreningens fastigheter och övriga tillgångar.

§ 13.

6b/ Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skola

granskas av två å föreningssammanträde valda revisorer, utsedda för en tid av ett år.

På samma sätt och för samma tid utses en revisorssuppleant.

Det åligger revisorerna att en gång om året före ordinarie föreningssammanträdet verkställa fullständig revision av föreningens räkenskaper samt att dessutom minst en gång i kvartalet granska föreningens kassa och inneliggande värdehandlingar ävensom att delta i styrelsens i § 12 omförmälda besiktning.

Föreningssammanträden.

§ 14.

Ordinarie föreningssammanträde skall hållas en gång om året före februari månads utgång.

Extra sammanträde hålles, då styrelsen finner omständigheterna därtill föranleda, och skall av styrelsen utlysas, då revisorerna eller minst 1/10-del av de röstberättigade medlemmarna därom hos styrelsen inlämnat skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas behandlat på sammanträdet.

9a)
96/

Kallelse till föreningssammanträde och andra meddelanden skola ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastighet. Kallelse till sammanträde skall angiva de ärenden, som skola förekomma å sammanträdet. Medlem, som ej bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Anslagen skola vara uppsatta och de skriftliga kallelserna för befördran avlämnade till allmänna posten senast 14 dagar före sammanträdet.

§ 15.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat å ordinarie föreningssammanträde, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst 14 dagar före sammanträdet hållande.

§ 16.

På ordinarie föreningssammanträde skola förekomma följande ärenden:

- a) upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b) val av ordförande.
- 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 för löpande året.
- k) val av styrelseledamöter och suppleant.
- l) val av revisorer och suppleant.
- m) andra ärenden, som blivit i kallelsen till sammanträdet angivna.

På extra föreningssammanträde skola förekomma endast de ärenden, för vilka sammanträdet utlysts och vilka angivits i kal-

lelsen 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.

§ 17.

Sedan bostadsrätt upplåtits åt minst fem medlemmar, skola i fråga om fattande av föreningsbeslut allenast bostadsrättshavare anses såsom medlemmar, dock ej då fråga är om beslut, varigenom inskränkning sker i de medlemmars rätt, vilka ej äro bostadsrättshavare.

Den, som häftar för oguldna 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 äger 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 föreningssammanträde sker öppet, där ej närvarande röstberättigad påkallar slutet omröstning.

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

De fall - bland andra fråga om ändring av dessa stadgar - då särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut, omförmälas bland annat i 67 § i lagen den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar och i 60 § i lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

Om uthyrning.

§ 18.

De lägenheter, som ej innehavas under bostadsrätt, skola av styrelsen uthyras. Det åligger styrelsen att tillse, att vid sådan uthyrning av lägenhet hyresbeloppet såvitt möjligt ej understiger den för lägenheten enligt Tabell 1 kolumn 12 i den ekonomiska planen beräknade normala årsavgiften.

Av hyresbeloppet avsättes årligen 6 % till fonden för inre reparationer. I övrigt tillämpas därvidlag 10 § analogt.

Om bostadsrätt.

§ 19.

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 han är eller antages till medlem i föreningen.

Att sterbhusdelägare efter bostadsrättshavare äga utöva bostadsrätt utan att vara medlemmar i föreningen, omförmäles i 26 § lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 20.

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

§ 21.

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

Bostadsrättshavare äger efter två år, från det bostadsrätten upplåtits, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bliva fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen. Namnteckning skall vara bevittnad.

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

§ 22.

Huru i vissa fall bostadsrättsförening kan vara skyldig att lösa bostadsrätt och hurudärvid skall tillgå, omförmäles i 27, 30 och 35-40 §§ i lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 23.

För envar bostadsrättshavare skall utfärdas bostadsrättsbevis, varå genom styrelsens försorg skall göras anteckningar om verkställda inbetalningar för bostadsrätten enligt §§ 6-8 ovan.

§ 24.

Bostadsrättshavare äger ej utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärda förändringar i lägenheten.

Bostadsrättshavare är pliktig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastighetens samt att därvid ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter, som föreningen meddelar, ävensom att hålla noggrann tillsyn därå, att vad sålunda åligger honom själv, iakttages jämväl av hans husfolk och av dem, som av honom inrymts 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 förorsakas minsta möjliga olägenhet.

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

§ 25.

Bostadsrättshavare åligger att på egen bekostnad hålla lägenheten jämte därtill hörande utrymmen i gott stånd. Huru bostadsrättshavaren därvid kan anlita fonden för inre reparationer, sägs i § 10.

Föreningen svarar för reparationer å de stamledningar för av-

lopp, för lägenhetens förseende med värme, elektricitet och vatten, med vilka lägenheten av föreningen försetts, så ock för reparationer i anledning av brand- eller vattenledningsskada, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummets väggar, golv och tak som eldstäder, elektriska ledningar intill mätare, vatten- och avloppsledningar till den del de befinna sig inom lägenheten, ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar, dock så att föreningen ansvarar för målningen av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

§ 26.

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 tidsådana arbeten pågå, skola betalas av bostadsrättshavarens andel i fonden för inre reparationer, så långt denna andel räcker. Därutöver bestridas kostnaderna av bostadsrättshavaren själv.

§ 27.

Underlåter bostadsrättshavare att i rätt tid fullgöra inbetalning av grundavgift, som förfaller till betalning, före det tillträde till 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 avtalet sålunda hävts, kan inbetalt belopp ej återfordras, och föreningen äger rätt till skadestånd, i den mån föreningen lidit skada, som ej ersatts genom inbetalt belopp.

§ 28.

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, årsavgift, särskilt tillskott eller till fonden för inre reparationer uttaxerat belopp utöver 14 dagar, från det föreningen efter förfalldagen genom rekommenderat brev anmodat honom att fullgöra sina betalningsskyldigheter.

2/ om lägenheten nyttjas till annat ändamål än det, vartill den är avsedd, och avsevärt men därigenom kan tillskyndas föreningen eller någon dess medlem.

3/ 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/ om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller, där lägenheten upplåtits till begagnande av annan, denne åsidosätter något av vad jämlikt 24 § andra stycket skall vid lä-

genhetens begagnande iakttagas, eller brister i den tillsyn, som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavare.

5/ om i fall, där jämlikt 24 § tredje stycket 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.

Finns i fall, som denna paragraf avser, vad som lägges bostadsrättshavare 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.

Uppsägningen skall ske skriftligen eller med vittnen, såvida ej skriftligt erkännande om uppsägningen lämnas.

Sker uppsägning av anledning, som i 1, 4 eller 5 sägs, är bostadsrättshavaren skyldig att genast avflytta. I övriga fall äger bostadsrättshavaren kvarsitta till den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader från uppsägningen.

Huru bostadsrätt, sedan bostadsrättshavaren skilts från lägenheten, skall försäljas, omförmåles i 53 § lagen om bostadsrättsföreningar.

Då avtal hävts enligt 27 § eller bostadsrätt efter uppsägning försålts, äger föreningen utesluta förre bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 29.

Därest statligt tertiär- eller tillägglån beviljas föreningen, skall följande gälla:

Intill dess beviljat statligt lån till fullo guldits eller avskrivits, får

- a) för varje lägenhet i form av årsavgift, särskilt tillskott samt uttaxering enligt 10 § tillhopa ej tagas ut högre belopp än den högsta avgift bostadsstyrelsen medgivit,
- b) vid uthyrning av lägenhet icke uttagas högre hyra än bostadsstyrelsen medgivit, samt
- c) bostadsrättshavare ej utan styrelsens medgivande överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet.

§ 30.

106/ Vid föreningens likvidation skall envar av medlemmarna återbekomma högst det belopp, som svarar mot envars sammanlagda kapitaltillskott, eller, om tillgångarna ej därtill förslå, vad som på envars andel belöper. Uppstår överskott, skall detta tillfalla Simrishamns stad för att nyttjas till ändamål, som statens bostadsstyrelse kan godkänna.

Allmänna bestämmelser.

§ 31.

Intill dess statligt lån till fullo guldits eller avskri-

vits, får föreningens stadgar ej ändras utan bostadsstyrelsens godkännande.

§ 32.

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

§ 33.

I allt, varom ej här ovan stadgats, gäller lagen den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar och lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

Att förestående stadgar antagits å konstituerande förenings-sammanträden den 10 mars och den 1 april 1958 med medlemmarna i "Bostadsrättsföreningen Vipehus" i Simrishamn, bestyrkes.

Simrishamnden 2 april 1958.

Kjell Carlsson
Allan Andersson *Lennart Mohlin* *Willy Carlsson*

Speditören Lennart Mohlins, affärsbiträdet Kjell Carlssons, entreprenören Willy Carlssons och disponenten Allan Anderssons egenhändiga namnteckningar bevittna:

Thure Jönsson

Ella Sjölund