

# S T A D G A R

för

Bostadsrättsföreningen Urmakaren, Bromölla

## Föreningens firma och ändamål

### § 1.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Urmakaren, Bromölla.

### § 2.

Föreningen har till ändamål att förvärva, uppföra, besitta och förvalta fastighet inom kvarteret Urmakaren, Bromölla, samt däri åt vissa av sina medlemmar upplåta bostäder eller 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 Bromölla.

## Medlemskap

### § 4.

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

Har jämlikt § 34 vederbörande kommunala myndighet utsett styrelseledamot och suppleant för denne, skall dessa vara självskrivna medlemmar i föreningen.

Den, till vilken bostadsrätt övergått på grund av giftorätt eller arv eller på grund av bestämmelserna i lagen om makars gemensamma bostad, får ej vägras inträde såsom medlem. Medlemskap får ej heller förvägras, där bostadsrätt på grund av testamente övergår till testamentegivarens make, skyldeman inom arvslederna, adoptivbarn eller adoptant.

Har bostadsrätt överlåtit till någon, som ej är medlem, eller övergått till någon annan än den, som enligt bestämmelserna i 2:a stycket är berättigad till medlemskap, får inträde i föreningen icke vägras honom, såvida han skäligen bör tagas för god såsom medlem.

#### § 5.

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

Medlem, som ej är bostadsrättshavare, kan efter beslut vid föreningsstämma uteslutas, om han förfar bedrägligt mot föreningen eller eljest företager handling, som skadar dess intressen.

#### Avgifter

#### § 6.

Grundavgifter för bostadsrätt skall tillhopa täcka skillnaden mellan anskaffningskostnaden för fastigheten och för fastighetens finansiering upplånat kapital samt fördelas på bostadsrätterna i förhållande till dessas andelsvärden.

#### § 7.

Vid inträde i föreningen skall varje medlem till föreningen erlægga en inträdesavgift om Tio /10/ kronor. Stiftare, som ej tecknar bostadsrätt, samt av kommun utsedd representant, vare befriad från skyldighet att erlægga inträdesavgift. Sådan avgift skall ej heller utgå vid förvärv av bostadsrätt enligt § 4, tredje stycket.

#### § 8.

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

#### § 9.

För bostadsrätt 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 fonderna.

Årsavgifterna, med undantag av ersättning för uppvärmning, fördelas efter bostadsrättslägenheternas andelsvärden och erläggas på tider som styrelsen bestämmer.

Ersättning för uppvärmning utgår efter lägenhetsyta eller om styrelsen så finner lämpligare efter gällande bränsleklausuler. Därest värme- eller varmvattentmätare installerats, kan ersättningen för värme respektive varmvatten fördelas i proportion till den genom mätning fastställda förbrukningen.

#### § 10.

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

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

#### § 11.

Utöver i §§ 6-10 omnämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

### Fonder och användning av årsvinst

#### § 12.

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- a) Reservfond
- b) Fond för inre reparationer
- c) Fond för yttre reparationer

Reservfonden bildas genom årlig avsättning av minst 0,1 procent av andelsvärdet, dock lägst 5 % av föreningens årsvinst enligt 17 § 1 mom. första stycket föreningslagen. Dylik avsättning skall göras intill dess reservfonden uppgår till minst ett belopp motsvarande 5 % av samtliga andelsvärden, dock lägst det belopp varom stadgas i 17 § 1 mom. andra stycket föreningslagen.

Fonden för inre reparationer bildas genom årliga inbetalningar med 0,3 % av respektive bostadsrätts andelsvärde och föres för varje lägenhet på särskilt konto.

Den på varje lägenhet belöpande andelen av fonden disponeras av vederbörande bostadsrättshavare så tillvida, att han därmed får tillgodo-

göra 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 bostadsrätten belöpande delen av fonden.

Fonden för yttre reparationer är avsedd att möta kostnader för sådana föreningen åliggande reparationer, vilka icke lämpligen kunna bestridas ur årsavgifterna eller andra löpande inkomster. Av årsavgifterna skall minst ett belopp motsvarande 0,3 % av samtliga andelsvärden årligen avsättas till denna fond.

#### Styrelsen och revisorer

##### § 13.

Föreningens angelägenheter handhaves av en styrelse om minst tre och högst fem ledamöter jämte tre suppleanter.

En ledamot jämte suppleant för denne utses av Bromölla kommun. Övriga styrelseledamöter och suppleanter för dem väljes av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

##### § 14.

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

##### § 15.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person, som styrelsen därtill utsett. Styrelsen må förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv icke behöver vara medlem av föreningen eller genom en fristående förvaltningsorganisation. Styrelsen ansvarar för att handelsböcker för föreningen föres enligt lag.

##### § 16.

Styrelsen åligger:

- att avgiva redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom avlämnande av berättelse rörande verksamheten under året, (förvaltningsberättelse) jämte redogörelse för föreningens ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning) samt för intäkter och kostnader under året (vinst- och förlusträkning),
- att upprätta inkomst- och utgiftsstat för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen innan förvaltningsberättelsen avgives besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar,
- att i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst en månad före den föreningsstämma, å vilken redovisningshandlingarna och revisorernas berättelse skall föreläggas, till revisorerna i huvudskrift eller avskrift avlämna redovisningshandlingarna för det förflutna räkenskapsåret samt
- att under minst en vecka närmast före ordinarie föreningsstämma hålla redovisningshandlingarna och revisionsberättelsen för det sistförflutna räkenskapsåret hos föreningen tillgängliga för föreningsmedlemmarna.

#### § 17.

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skall utses två revisorer jämte två suppleanter.

Den ene revisorn jämte suppleant för denne utses av Bromölla kommun. Den andre revisorn och suppleant för denne väljes av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

#### § 18.

Revisorerna åligger:

- att verkställa fullständig revision av föreningens räkenskaper samt att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma förelägga revisionsberättelse.

#### Räkenskapsår

#### § 19.

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

## Föreningsstämma

### § 20.

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före maj månads utgång.

Extra stämma hålles då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas behandlat.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelande till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastighet. Kallelse till stämma skall angiva de ärenden, som skall förekomma på stämman. Medlem, som icke bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgifven eller eljest för styrelsen känd adress:

Anslagen skall uppsättas och de skriftliga kallelserna avsändas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

### § 21.

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

### § 22

På ordinarie föreningsstämma skall förkomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b) Val av ordförande vid sammanträdet.
- c) Val av justeringsmän.
- d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- e) Föredragning av styrelsens förvaltningsberättelse.
- f) Föredragning av revisorerernas 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) Fastställande av utgifts- och inkomststat för nästkommande år.
- l) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- m) Val av revisorer och suppleanter.
- n) Övriga anmälda ärenden.

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

Intill dess ordförande blivit utsedd föres ordet av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, av den till levnadsåren äldste bland de närvarande styrelseledamöterna eller suppleanterna.

#### § 23.

Vid stämman fört protokoll skall senast inom två veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

#### § 24.

Rösträtt å föreningsstämma tillkommer en var bostadsrättshavare, som icke häftar för oguldna avgifter, samt beträffande fråga, som angår inskränkning i andra medlemmars rätt eller uttagande av avgifter av alla medlemmar, varje medlem, som ej häftar för oguldna avgifter.

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 föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

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

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

Upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt.

§ 25.

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.

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

För överlåtelse av bostadsrätt gäller i övrigt bestämmelserna under §§ 23-30 i bostadsrättsföreningslagen, §§ 5-10 i bostadsrättskontrollagen och §§ 2-3 i lagen om makars gemensamma bostad.

Inlösen av bostadsrätt

§ 26.

Huru i vissa fall bostadsrättsförening kan vara skyldig att inlösa bostadsrätt omfattas i bostadsrättsföreningslagen.

Bostadsrättsbevis

§ 27.

Bostadsrättshavare erhåller genom styrelsens försorg ett bostadsrättsbevis utvisande dagen för utfärdandet, fastighetens beteckning samt lägenhetens andelsvärde, beteckning, belägenhet och storlek. Vid beviset skall fogas ett exemplar av dessa stadgar.

Å bostadsrättsbeviset skall av bostadsrättshavaren gjorda inbetalningar införas.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 28.

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

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak som eldstäder och uppvärmningsanordning, elektriska ledningar intill mätare, gas-, värme-, vatten- och avloppsledningar till den del de befinner sig inom lägenheten, ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar; dock svarar föreningen för reparationer i anledning av brand- och vattenledningsskada, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande.

Föreningen är skyldig att svara för reparationer å de stamledningar för avlopp samt för lägenhets förseende med värme, gas, elektricitet och vatten, med vilka lägenheten av föreningen försatts, samt för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

§ 29.

Bostadsrättshavare äger icke utan tillstånd av styrelsen företaga större förändring i lägenhet.

§ 30.

Bostadsrättshavare må ej förvägra föreningen tillträde till lägenhet när så erfordras för utövandet av nödig tillsyn eller utförande av arbete, som påkallas. Från föreningens sida skall därvid iakttagas, att bostadsrättshavare ej förorsakas större olägenhet än nödigt är. Då bostadsrätt skall säljas å offentlig auktion, vare bostadsrättshavare pliktig att låta lägenheten förevisas å därför lämpliga tider.

§ 31.

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 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 vertill 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 § 32 vid lägenhetens begagnande skall iakttagas eller brister i den tillsyn, som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavare.

- 5:o Om i fall, där jämlikt § 30 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 häva 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.

### § 32.

Bostadsrättshavare vare pliktig att vid lägenhets begagnande iakttaga allt vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten; åliggande det bostadsrättshavaren att därvid ställa sig till efterriktelse de särskilda föreskrifter, som styrelsen i överensstämmelse med ortens sed i sådant hänseende kan meddela.

Bostadsrättshavare hålle ock noggrann tillsyn därå att vad sålunda åligger honom själv iakttagas jämväl av hans husfolk och av dem, som av honom inrymts i lägenheten.

Skulle väggohyra upptäckas inom lägenheten, är bostadsrättshavare skyldig att ofördröjligen göra anmälan därom till styrelsen samt att hålla lägenheten tillgänglig för inspektion, som företages av styrelsens representanter.

Bostadsrättshavare är skyldig att underkasta sin lägenhet sådan desinfektion, som av styrelsen kan anses påkallad. Kostnader för desin-

fektionsåtgärder inom lägenheten jämte sådana kostnader, som kan förorsakas genom att bostadsrättshavare eller annan icke kan eller får bo i lägenheten under tid sådana arbeten pågår, skall betalas av bostadsrättshavaren.

#### Särskilda bestämmelser

##### § 33.

Utan föreningsstämmans bemyndigande må styrelsen ej avyttra föreningens fasta egendom.

Styrelsen äger dock inteckna och belåna föreningen tillhörig fast egendom.

##### § 34.

Minst statligt korttidslån 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) Revisorerne åligger att tillse bl.a. att styrelsens beslut ej strider mot statlig länsmyndighets föreskrifter eller mot 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 skall envar återbekomma högst det belopp, som svarar mot medlemmens sammanlagda kapitaltillskott. Uppstår överskott, skall detta överlämnas till Bromölla kommun att användas till ändamål, som det lånebeviljande organet kan godkänna;
- g) Föreningens stadgar får ej ändras utan det lånebeviljande organets godkännande.

§ 35.

När beviljat statligt lån till fullo guldits skall vid likvidation för-  
faras enligt 62 § lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 36.

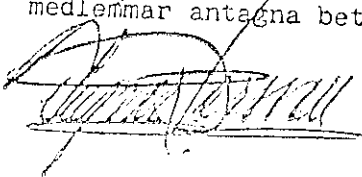
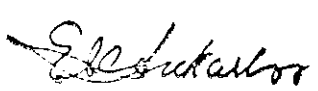

I allt varom ej här ovan stadgats gäller lagen om ekonomiska föreningar  
och lagen om bostadsrättsföreningar.

Skiljedomsklausul

§ 37.

Twister mellan föreningen och dess styrelse eller ledamot därav eller  
föreningsmedlem skall hänskjutas till avgörande av skiljemän enligt vid  
tiden för hänskjutandet gällande lag om skiljemän, dock med undantag  
av fråga om nyttjanderätts förverkande eller föreningens fordran hos  
medlem.

Att dessa stadgar blivit å sammanträde den 25 juni 1963 av föreningens  
medlemmar antagna betyga undertecknade styrelseledamöter.

Egenhändiga närteckningar: bevittna:

