

STADGAR för Bostadsrättsföreningen Nyttan 18 i Eskilstuna

Föreningens firma och ändamål

§ 1.

Föreningen, vars firma är "Bostadsrättsföreningen Nyttan 18 i Eskilstuna", har till ändamål att efter förvärvande av fastigheten Nyttan 18 inom Eskilstuna stad besitta nämnda fastighet, samt att däri åt medlemmar upplåta bostäder 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.

Medlemskap

§ 2.

Inträde i föreningen kan erhållas av person, som tecknar sig för eller inköper bostadsrätt i föreningens hus och som till föreningen inbetalar fastställd grundavgift.

Bostadsrättshavaren erhåller genom styrelsens försorg ett bostadsrättsbevis, som, innehållande föreningens stadgar, skall utvisa dagen för utfärdandet samt bostadsrättshavarens nummer, ävensom innefatta fullständigt utdrag ur lägenhetsförteckningen, såvitt rör bostadsrättshavarens lägenhet.

Å bostadsrättsbeviset, skola av bostadsrättshavarna gjorda inbetalningar införas och kvitteras.

Medlemmar antagas av styrelsen.

§ 3.

Person, som fullgjort vad honom enligt § 2 åligger, får under här nedan angivna villkor åt sig med bostadsrätt upplåta den lägenheten, som med styrelsen vid husets uppförande avtalats och av honom å vederbörlig

teckningslista tecknats. Eller, om han senare inträder i föreningen, den lägenhet, som han från annan övertagit.

Grundavgift, som beräknas efter varje lägenhets andelsvärde, må ej understiga 10 % och ej överstiga 40 % av nämnda värde, dock må grundavgiften ej utan föreningens medgivande bestämma till högre belopp än 30 % av andelsvärdet.

För bostadsrätt i föreningens fastighet erlägges på tider, som av styrelsen bestämmes, en av styrelsen fastställd årsavgift, så avvägd, att den med hänsyn till lägenhetens andelsvärde kommer att motsvara vad å lägenheten belöper av:

A.) Ränta och amortering.

B.) Betalning av skatter och övriga omkostnader för egendomens förvaltning.

C.) Avsättning till de i paragraf 6 omnämnda fonderna.

Vidare skall i årsavgiften ingå ersättning för värme och varmvatten och skall denna del av årsavgiften beträffande bostadslägenhet beräknas efter lägenhetens kvadratytta.

Ersättning för rätten att teckna bostadsrätt må ej utgå.

Till täckande av uppkommen brist eller för oförutsedda utgifter, må, efter särskilt beslut, uttaxeras högst 1 % per år av lägenhetens andelsvärde. Beloppet må icke avfordras medlem tidigare än 3 månader efter det uttaxeringsbeslutet fattades.

§ 4.

Avliden bostadsrättshavares make eller arvinge är berättigad att efter till styrelsen gjord skriftlig anmälan inträda i föreningen och övertaga den avlidnes rättigheter och skyldigheter.

Äro arvingarna flera, avser medlemskapet stärbhuset eller den eller de av stärbhusdelägarna, som erhållit bostadsrätten sig tillskiftad.

Har bostadsrätten genom överlåtelse övergått till person, som icke är bostadsrättshavare, är föreningen berättigad att lösa bostadsrätten. Därest föreningen önskar lösa bostadsrätten skall skriftlig framställning

här om göras inom trettio dagar från det anmälan om bostadsrättens övergång gjorts hos styrelsen. Kan överenskommelse om lösenbeloppet ej träffas, skall beloppet motsvara bostadsrättens verkliga värde och bestämmas på sätt i 27 § 2 mom. Av lagen om bostadsrättsföreningar stadgas. Sedan lösenbeloppet i behörig ordning bestämts, skall lösen erläggas inom 15 dagar.

§ 5.

Bostadsrättshavare äger att genom till styrelsen ställd skriftlig uppsägning, som skall vara försedd med hans egenhändiga och bevitnade namnteckning, avsäga sig bostadsrätten, dock att utträde ej får ske tidigare än två år från det bostadsrätten första gången uppläts. Sker avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen å den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader från det avsägelse skedde.

Fonder.

§ 6.

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

A.) Dispositionsfond.

B.) Reservfond.

C.) Fond för inre reparationer.

A.= Dispositionsfonden bildas av det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet. Ur denna fond bestrides utgifter för yttre reparationer och moderniseringsarbeten, förvaltning, hyresförluster och andra förluster å föreningens förelse, ävensom beslutade kostnader för medlemmarnas trevnad.

B.= Reservfonden bildas genom årlig uttaxering å bostadsrättshavaren med 0,1 procent av lägenheternas andelsvärden, intill dess fonden uppgår till 5 procent av nämnda värden. Nedgår fonden under detta belopp, skall stadgad avsättning till densamma åter vidtaga och fortsätta, tills fonden ånyo uppgår till nämnda procent av andelsvärdena.

C.= Fond för inre reparationer bildas genom årlig uttaxering å bostadsrättshavarna med 0,3 procent av lägenheternas andelsvärden.

Fonden må disponeras av bostadsrättshavaren personligen i så måtto att uttag ur densamma får ske för bestridanden av kostnader för reparationer eller desinfektion inom bostadsrättshavarens lägenhet i den mån dessa av styrelsen påyrkats eller godkännes såsom behövliga. Fonden, som för varje bostadsrättshavare föres i särskilt konto, äges av bostadsrättshavarna personligen till den del, som utvisas av kontot. Sedan bostadsrätt övergått till annan eller nyttjanderätt till lägenheten förverkats enligt 22 § äger bostadsrättshavaren, sedan styrelsen av hans andel i fonden använt erforderligt belopp till behövliga reparationer, lyfta återstoden.

Styrelse och revisorer.

§ 7.

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse om tre ledamöter, vilka väljas för en tid av ett år av föreningen å ordinarie föreningssammanträde.

Vid samma tillfälle och på samma sätt väljes av föreningen en suppleant.

§ 8.

Styrelsen, som konstituerar sig själv, utser inom sig ordförande, sekreterare och kassör (vice värd).

Styrelsen gemensamt tecknar föreningens firma.

Styrelsen är beslutför, när två medlemmar äro tillstädes och om beslutet ense.

Styrelsen har sitt säte i Eskilstuna.

§ 9.

Styrelsen skall på ordförandens kallelse sammanträda så ofta, det erfordras, och minst en gång i kvartalet.

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

Föreningens räkenskaper skola avslutas kalenderår.

Före januari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, vinst- och förlusträkning, samt balansräkning.

§ 10.

Styrelsen äger ej utan föreningssammanträdes bemyndigande, försälja, nedriva, ombygga eller belåna föreningens fasta egendom.

§ 11.

Styrelsen skall varje årsskifte, före januari månads utgång, företaga en besiktning av föreningens egendom och inventering av övriga tillgångar, samt däröver avgiva redogörelse i sin årsberättelse.

§ 12.

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper väljas årligen å ordinarie föreningssammanträde två revisorer och en revisorssuppleant.

Det åligger revisorerna:

Att verkställa årsrevision och däröver avgiva berättelse, varvid revisorerna skola tillse, att styrelsens beslut ej strida mot allmän lag eller föreningens stadgar och att föreningens tillgångar icke upptagits över sitt värde.

Att till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsen.

Att minst en gång i kvartalet granska föreningens räkenskaper och kassa, varvid alla inkomster och utgifter skola vara försedda med vederbörliga verifikationer samt den kontanta kassan överensstämma med dagens kassasaldo.

Revisorerna skola deltaga i den årliga besiktningen av föreningens fastighet samt vid inventering av övriga tillgångar.

Årsrevisionen skall vara verkställd och berättelsen avgiven senast den 1 mars.

Över av revisorerna gjorda anmärkningar skall styrelsen äga tillfälle att yttra sig, och åligger det styrelsen att över anmärkningarna avgiva skriftlig förklaring till ordinarie föreningssammanträde.

Styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelsen samt styrelsens yttrande i anledning av revisorernas gjorda anmärkningar skola hållas tillgängliga för medlemmarna minst åtta dagar före föreningssammanträde, å vilket de skola förekomma till behandling.

Föreningssammanträden.

§ 13.

Ordinarie föreningssammanträde skall hållas en gång om året under loppet av mars månad.

Extra sammanträde hålles, då styrelsen eller revisorerna finna omständigheterna därtill föranleda eller då minst 1/10 av föreningens röstberättigade medlemmar därom till styrelsen inlämnat skriftlig anhållan och med angivande av ärende, som önskas behandlat.

§ 14.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningssammanträde, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen minst tre dagar före sammanträdet hållande.

§ 15.

På ordinarie föreningssammanträde skall förekomma:

- 1.) Mötets öppnande.
- 2.) Val av ordförande för sammanträdet.
- 3.) Val av justeringsmän.
- 4.) Fråga om kallelse till sammanträdet behörigen skett.
- 5.) Styrelsens förvaltningsberättelse.
- 6.) Revisorernas berättelse.

7.) Fastställande av balansräkning.

8.) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.

9.) Fråga om arvoden.

10.) Val av styrelse och suppleanter.

11.) Val av revisorer och suppleanter.

12.) Övriga 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 föreningssammanträde skola förekomma endast de ärenden, för vilka sammanträdet utlysts och vilka angivits i kallelsen till detsamma.

§ 16.

Kallelsen till föreningssammanträdet, såväl ordinarie som extra, innehållande uppgift om förekommande ärenden, skall bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag sju dagar före sammanträdet å lämplig plats inom föreningens fastighet.

Medlem, som ej bor inom föreningens fastighet, skall skriftligen kallas under sin till styrelsen uppgivna adress och kallelsen för befordran avlämnas till allmänna posten senast 8 dagar före sammanträdet.

Andra meddelanden skola bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag å lämplig plats inom föreningens fastighet.

§ 17.

Varje bostadsrättshavare har en röst i föreningens alla angelägenheter. Den, som häftar för oguldna utgifter, äger ej rösträtt. Medlem äger icke överlåta sin rösträtt å annan.

Medlem, som uppsagt sig till utträde eller uteslutits ur föreningen, äger icke rösträtt.

§ 18.

Omröstning vid föreningssammanträde sker öppet, där ej härvarande röstberättigade medlem påkallar slutna omröstning.

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

§ 19.

I de fall, då särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, skall gälla vad i 42 och 43 § i lagen den 22 juni 1911 om ekonomiska föreningar och i 60 § i lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar stadgas.

§ 20.

Underlåter bostadsrättshavare att i rätt tid fullgöra inbetalning av grundavgift, som förfaller till betalning före det tillträde av lägenhet 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 upplåtelsen 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.

§ 21.

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

1:0.) Om bostadsrättshavaren dröjer med erläggandet av grundavgift eller årsavgift utöver fjorton dagar från det föreningen efter förfallodagen genom rekommenderat brev anmodat honom fullgöra sin betalningsskyldighet.

2:0.) Om lägenheten nyttjas till annat ändamål än det, vartill den är avsedd, och avsevärt men därigenom kan tillskyndas föreningen eller någon dess medlem.

3:0.) Om utan tillstånd av styrelsen bostadsrättshavaren till annan medlem upplåter lägenheten till begagnande eller han, utan att vara därtill berättigad, i lägenheten stadigvarande inrymmer främmande person.

4:0.) Om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren eller där lägenheten upplåtits till begagnande av annan, denna åsidosätter något av vad jämlikt 43 § i lagen om bostadsrättsföreningar stadgas eller brister i den tillsyn, som enligt samma bestämmelse åligger bostadsrättshavare.

5:0.) Om i fall, där jämlikt 44 § av nämnda lag bostadsrättshavaren är pliktig lämna annan tillträde till lägenheten, sådan vägras och giltig ursäkt ej kan visas.

6:0.) Om bostadsrättshavaren åsidosätter honom åvilande ej förut härövan nämnda förpliktelse, vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerlig vikt.

Finnas i fall, som i denna paragraf avses, vad som lägges bostadsrättshavaren till last vara av ringa betydenhet, får han ej skiljas från lägenheten.

Innan uppsägning sker på grund av förhållanden, som under 2 – 6 säges, 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 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 omförmäles i 53 § bostadsrättslagen.

Då avtal hävts enligt 46 § bostadsrättslagen eller bostadsrätt efter uppsägning försålts, äger föreningen utesluta förra bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 22.

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

§ 23.

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att till det inre på egen bekostnad väl underhålla sin lägenhet jämte tillhörande vind och källare.

Huru bostadsrättshavaren därvid äger anlita fonden för inre reparationer sägs i paragraf 6. Det åligger bostadsrättshavaren att inom av styrelsen utsatt tid vidtaga de åtgärder, styrelsen efter syn i lägenheten bestämmer, vid äventyr att åtgärderna eljest på den försumliges bekostnad utföres.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak som eldstäder, elektriska ledningar från mätare, gas- och vatten- och avloppsledningar från stamledningarna, ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innandörrar, dock så, att föreningen ansvarar för målningen av yttersidorna av ytterdörrar och innanfönster.

Bostadsrättshavare för ej utan styrelsens skriftliga tillstånd företaga omändring av lägenheten.

Kostnaderna för av bostadsrättshavaren gjorda eller honom ålagda inre reparationer bekostas av bostadsrättshavaren själv.

Skulle väggohyra upptäckas inom lägenheten är innehavaren skyldig att ofördröjligen göra anmälan därom till styrelsen.

Kostnader för desinfektionsåtgärden 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 föreningen eller av bostadsrättshavaren, därest föreningen så beslutar.

§ 24.

Bostadsrättshavaren vare pliktig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt, vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten, åliggande det bostadsrättshavaren att därvid ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter, föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren hålle ock noggrann tillsyn därå, att vad sålunda åligger honom själv iakttagas jämväl av hans husfolk och av den, som av honom inrymts i lägenheten.

§ 25.

Ej må tillträde till lägenheten förvägras föreningen, när sådant erfordras för utövandet av nödig tillsyn eller för utförandet av arbete, som påkallas. Från föreningens sida skall härvid iakttagas, att lägenhetens innehavare 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.

§ 26.

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

§ 27.

Intill dess beviljat statligt lån till fullo guldits eller avskrivits skall gälla:

- a). Högre avgifter få 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). Föreningens stadgar få ej ändras utan bostadsstyrelsens godkännande.

§ 28.

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

-0-0-0-0-0-0-