

737000-040.3

Nr _____

Ank. d. 23 NOV 1957 till

Landskänsligt i
Kristianstads Län

S T A D G A R

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENING, KÖPMANNEN

O S B Y.

S T A D G A R
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KÖPMANNEN, OSBY.

§ 1.

2) Föreningen, vars firma är Bostadsrättsföreningen Köpmannen, Osby, har till ändamål, att, efter förvärvande av egendom(ar) inom Osby köping förvalta nämnda egendom(ar) samt att 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.

§ 2.

Inträde i föreningen kan erhållas av person eller företag som tecknar sig för eller inköper bostadsrätt i föreningens hus.

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

Å bostadsrättsbeviset skola av bostadsrättshavaren gjorda inbetalningar införas och kvitteras.

Medlemmar antagas av styrelsen.

§ 3.

Person, som fullgjort stadgandet i § 2. får under här nedan angivna villkor åt sig med bostadsrätt upplåten den lägenhet, som med styrelsen för Bostadsrättsföreningen Köpmannen 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.

4:2 Villkoren för utövandet av denna bostadsrätt är, att bostadsrättshavaren inbetalar en grundavgift, vilken beräknas efter 5 % av lägenhetens an-

delsvärde.

4:3 Ersättning för rätten att teckna bostadsrätt må efter beslut av styrelsen uttagas.

4:4 För bostadsrätt i föreningens fastighet erlägges, på tid styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift, så avvägd, att den med hänsyn till lägenhets andelsvärde kommer att motsvara vad å lägenheten belöper av:

- a) ränta och amortering;
- b) betalning av onera och övriga omkostnader för egendomens förvaltning;
- c) avsättning till reservfond och fond för yttre reparationer enligt vad här nedan stadgas.

Vidare skall ingå i årsavgiften ersättning för värme och varmvatten och skall denna del av årsavgiften beträffande bostadslägenhet beräknas efter lägenhets volym och beträffande andra lokaler efter förbrukning, om styrelsen så anser lämpligare.

4:5 Utöver avgifterna må enligt beslut i föreningssammanträde å varje medlem uttaxeras högst 50 kronor för varje år att användas för sådana ändamål, som äro för samtliga medlemmar gagneliga.

I övrigt få avgifter eller särskilda tillskott till föreningen icke av medlem uttagas.

§ 4.

Avliden bostadsrättshavares maka 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 sterbhuset eller den eller de av sterbhusdelägarna, som erhållit bostadsrätten sig tillskiftad.

Den, som en gång antagits som medlem i föreningen, kan ej uteslutas till följd av vederbörandes inträde i pensionsåldern.

§ 5.

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

- a) högre avgifter få icke uttagas än Länsbostadsnämnden medgivit
- b) vid uthyrning av lägenhet får icke uttagas högre hyra än

§ 6.

Efter det beviljade statliga lån till fullo guldits eller avskrivits skall gälla:

- a) Den vinst, som kan uppstå på föreningens verksamhet, användes, sedan lagstadgad avsättning till reservfonden skett, till bestridande av utgifter för hyresförvaltningen ävensom beslutade utgifter till medlemmarnas trevnad.
- b) Vid likvidation skall en var återbekomma först det belopp, som svarar mot medlemmens sammanlagda kapitaltillskott. Uppstår överskott skall detta fördelas mellan medlemmarna i förhållande till varje lägenhets andelsvärde.

Länsbostadsnämnden 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 vederbörande kommunala myndighet,
- e) en revisor jämte suppleant för denne utses av vederbörande kommunala myndighet,
- f) revisorerna åligger det att tillse jämväl, att styrelsens beslut ej strider mot statlig länemyndighets föreskrifter eller mot förenings mot sådan myndighet gjorda åtaganden,
- g) ersättning till styrelseledamot och anställd må ej utgå med större belopp än vad som kan anses utgöra skälig ersättning för utfört arbete,
- h) vid likvidation skall en var återbekomma högst det belopp, som svarar mot medlemmens sammanlagda kapitaltillskott. Uppstår överskott, skall detta överlämnas till Osby köping att användas till ändamål, som Länsbostadsnämnden kan godkänna,
- i) föreningens stadgar få ej ändras utan Länsbostadsnämndens godkännande,
- j) uppkommen vinst disponeras på det sätt, varom beslutas på ordinarie föreningssammanträde.

§ 8.7.

Bostadsrättshavare äger att genom till styrelsen ställd skriftlig uppsägning, som skall vara försedd med hans egenhändiga och bevittnade namnteckning, avsäga sig bostadsrätten; dock att utträde ej får ske tidigare än 2 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 avsägelsen skedde.

§ 8.8

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

- a) Reservfond.
- b) Fond för yttre reparationer.
- a) Reservfonden bildas genom årlig avsättning av minst 0.1 procent av andelsvärdet, dock lägst 5 procent av föreningens årsvinst enl. 17 §, 1 mom., första stycket, föreningslagen. Avsättningen skall göras intill dess reservfonden uppgår till minst ett belopp motsvarande

5 procent av samtliga andelsvärden, dock lägst det belopp, varom stadgas i 17 §, 1 mom., andra stycket, föreningslagen.

- B) Fonden för yttre reparationer bildas genom årlig avsättning å bostadsrättshavarna av ett belopp motsvarande minst 0.3 procent av andelsvärdet. Avsättningen skall ske intill dess fonden uppgår till 5 procent av andelsvärdet.

Inbetalningarna införs å särskilt konto i bostadsrättsbeviset. Å fonden uppkommen ränta tillföres reservfonden.

§ 8.9

60/ Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse om fem ledamöter, vilka väljas för en tid av två år. Fyra ledamöter väljas av föreningen på dess ordinarie föreningssammanträde och en tillsättes av Osby köpings kommunalnämnd.

Kommunen har ingen repr ant bet 920805/b.

Vid samma tillfälle och på samma sätt väljas av föreningen fyra suppleanter på en tid av ett år. En suppleant utses av Osby köpings kommunalnämnd.

Efter ett år avgå tre av de första valda styrelseledamöterna.

Twist om vem, som skall avgå avgöres genom lottning.

Avgångna styrelseledamöter och suppleanter kan återväljas.

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

Styrelsen utser inom sig 2 firmatecknare, som gemensamt teckna föreningens firma.

Styrelsen är beslutför när 4 ledamöter äro närvarande och om beslutet ense.

3/ Styrelsen har sitt säte i Osby köping.

§ 8.10

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

8/ Föreningens räkenskaper skola avärlutas för kalenderår.

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

§ 10.11

Styrelsen äger ej utan föreningssammanträdets bemyndigande försälja, nedrivna eller ombygga föreningens fasta egendom.

§ 11.12

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

§ 12.13.

6b) För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses för en tid av 1 år två revisorer, varav en väljes av föreningen på dess ordinarie föreningssammanträde och en förordnas av Osby köpings kommunalnämnd.

Revisorerna åligga:

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

att till- och avstyrka ansvarsfrihet för styrelsen.

De av föreningen valda revisorerna skola 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 enligt räkenskaperna. De skola därjämte deltaga i den årliga besiktningen av föreningens fasta egendom och i inventeringen av övriga tillgångar.

Årsrevision skall vara verkställd och berättelse angiven senast den 31 mars.

Över av revisorerna gjorda anmärkningar skall styrelsen till ordinarie sammanträde avgiva skriftlig förklaring.

Styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse samt styrelsens yttrande i anledning av revisorernas anmärkningar skola hållas tillgängliga för medlemmarna minst 7 dagar före det föreningssammanträde, å vilket de skola förekomma till behandling.

§ 13.14.

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

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

§ 14.15

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

§ 15.16

På ordinarie sammanträde skall förekomma:

- a) uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar;
- b) val av ordförande för sammanträde;
- c) val av justeringsmän;
- d) fråga om kallelse till sammanträdet behörigen skett;
- e) styrelsens förvaltningsberättelse;
- f) revisorernas berättelse;
- g) besluta om uppkommen vinst (överskott) och täckande av eventuell förlust;
- h) fastställande av balansräkningen;
- i) fråga om ansvarsfrihet för styrelsen;
- j) fråga om arvoden;
- k) val av styrelseledamöter och suppleanter;
- l) val av revisorer och suppleanter;
- m) 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 sammanträdet utlysts och vilka angivits i kallelsen till detsamma.

§ 16.17

9a) Kallelse till sammanträde, såväl ordinarie som extra, innehållande uppgift om förekommande ärenden, skall bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag 14 dagar före sammanträdet å lämplig plats inom föreningens egendom. Medlem, som ej bor inom föreningens egendom, skall skriftligen kallas under sin till styrelsen uppgivna adress och kallelsen för befordran avlämnas till allmänna posten senast 14 dagar före sammanträdet.

9b) Andra meddelanden skola bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag å lämplig plats inom föreningens egendom.

§ 17. 18

Bostadsrättshavare och andra medlemmar äro alltid lika röstberättigade i föreningens alla angelägenheter.

Den, som häftar för oguldna avgifter, äger ej rösträtt.

Varje medlem har en röst

Medlem äger överlåta sin rösträtt åt annan medlem.

Bolag, förening eller annan juridisk person har att utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud. Ombud äger blott företräda en medlem.

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

§ 18. 19

Omröstning vid föreningssammanträde sker öppet, där ej närvarande röstberättigad medlem påkallar sluten omröstning.

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

§ 19. 20

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 anmaning och ej heller med styrelsens medgivande tillträde 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.

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, ersättning för teckningsrätt eller årsavgift utöver fjorton dagar från det föreningen efter förfallodagen genom rekommenderat brev anmodat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet.
- 2:o) Om lägenheten nyttjas till annat ändamål än det, vartill 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 annan, denne åsidosätter något av vad jämlikt 43 § bostadsrättsföreningslagen skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn, som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavare,
- 5:o) Om i fall, där jämlikt 44 § bostadsrättsföreningslagen 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 härom nämnd förpliktelse, vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerlig vikt.

Finnes ifall, 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 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 § lagen om bostadsrättsföreningar.

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

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

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

§ 20.21

Föreningen svarar för reparationer å de stamledningar för avlopp, för lägenhetens förseende med värme, 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.

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

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak som eldstäder, elektriska ledningar från mätare, vatten- och avloppsledningar från stamledningarna, 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.

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

Kostnaderna för bostadsrättshavare gjorda eller honom ålagda reparationer inom resp. lägenhet betalas av bostadsrättshavaren själv.

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

Kostnaderna 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 bostadsrättshavaren själv.

Bostadsrättshavaren är skyldig att hålla lägenheten tillgänglig för den inspektion som styrelsens representanter företaga, då ohyra upptäckts inom fastigheten, samt att underkasta sig sådan desinfektion som av styrelsen kan anses påkallad. Kostnaderna härför bestridas på sätt som ovan stadgas

§ 21.22

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 föreskrifterna, föreningen meddelar.

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

§ 22.23

Ej må tillträde till lägenheten förvägras föreningen, när sådant erfordras för utövande av nödig tillsyn eller för utförande av arbete som påkallas. För 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.

§ 23.24

Twister mellan 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 eller föreningens fordran hos medlem.

§ 24.25

I allt varom ej härovan stadgats gäller lagen 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar och lagen 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

Ovanstående stadgar hava antagits vid sammanträde den 15 Nov. 1957
....., betyga undertecknade ledamöter av
föreningens styrelse.

Kalle Johansson
E. M. K. K. K.
J. H. K. K. K.
F. J. K. K. K.

Egenhändiga namnteckningarna bevittna:

H. K. K. K. K.
K. K. K. K. K.