

Stadgar för bostadsrättsföreningen Tehuset.Ändamål

§ 1.

- 2) Föreningen har till ändamål att förvärva och besitta fastigheten tomten nr 8 i kvarteret Ripahejdan i Trelleborgs stad samt att å denna uppföra en byggnad för att där i åt sina medlemmar upplåta bostads- 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.

Firma

§ 2.

- 1) Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tehuset.

Styrelsens säte

§ 3.

- 3) Styrelsen skall hava sitt säte i Trelleborg.

Medlemskap

§ 4.

Till medlem i föreningen med rätt att inneha bostadslägenhet må endast den antagas, som är anställd vid Trelleborgs Gummifabriks Aktiebolag, såvida icke Trelleborgs Gummifabriks Aktiebolag annat medgiver. Därutöver må Trelleborgs Gummifabriks Aktiebolag och den som skall inneha annan lägenhet än bostadslägenhet antagas till medlem.

Den som är försatt i konkurs må ej antagas såsom medlem.

§ 5.

Maka samt hemmavarande barn och adoptivbarn, å vilka bostadsrätt övergått på grund av giftorätt eller arv, må - oavsett bestämmelserna i 4 § 1 stycket - ej vägras inträde i föreningen.

§ 6.

Medlem, som ej är bostadsrättshavare, må efter beslut å föreningssammanträde uteslutas om han förfarit bedrägligt mot föreningen, företagit annan handling som skadar dess intressen eller eljest skäligen icke längre bör tagas för god såsom medlem.

Avgifter

§ 7.

- 1) Vid inträde i föreningen skall varje icke självskriven medlem till föreningen erlägga en inträdesavgift av 50 kronor.

§ 8.

2) Grundavgift för bostadsrätt skall beräknas efter lägenhets andelsvärde. Med lägenhets andelsvärde förstås det belopp, vartill lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet å alla lägenheterna i föreningens hus.

§ 9.

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 med mera, så ock för avsättning till de i § 13 omförmälda reserv- och reparationsfonderna.

Årsavgiften, utom i vad den avser ersättning för värme och varmvatten, skall beräknas efter lägenhets andelsvärde. Ersättning för värme och varmvatten beräknas på grundval av normer, som fastställas av förenings-sammanträde.

§ 10.

5) Till täckande av opåräknade utgifter må bostadsrättshavare avfordras särskilt tillskott, som skall beräknas efter lägenhets andelsvärde.

Särskilt tillskott får icke för något räkenskapsår fastställas till högre belopp än vad som motsvarar en procent av andelsvärdet och må ej avfordras bostadsrättshavaren tidigare än tre månader från det beslut om tillskottet fattades.

§ 11.

Utöver i §§ 7-10 omförmälda avgifter och tillskott får avgift till föreningen icke avkrävas medlem.

§ 12.

Så länge statligt lån anlitas för finansieringen av föreningen tillhörigt hus må avgifter eller särskilt tillskott icke uttagas med högre belopp än ^{lans-} ~~högst~~ ~~bostadsnämnden~~ ~~bostadsstyrelsen~~ medgivit.

§ 13.

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

- a) Reservfond;
- b) Dispositionsfond;
- c) Fond för inre reparationer.

10) Reservfonden bildas dels genom avsättning av föreningens hela årsvinst och dels genom årlig uttaxering å bostadsrättshavarna av minst 0,1 procent av lägenhets andelsvärde. Dylik avsättning skall ske intill dess reservfonden uppgår till 5 % av samtliga andelsvärden, dock lägst till det belopp, varom stadgas i 17 § 1 mom. andra stycket lagen om ekonomiska föreningar. Nedgår fonden under detta belopp skall stadgad avsättning åter ske och fortsätta tills fonden ånyo uppgår till nämnda belopp.

Dispositionsfonden bildas genom årlig uttaxering av bostadsrättshavarna av 0,3 procent av lägenhets andelsvärde intill dess fonden uppgått till två procent av samtliga andelsvärden. Nedgår fonden under detta belopp skall stadgad avsättning åter ske och fortsätta tills fonden ånyo uppgår till nämnda belopp. Ur fonden bestridas hyresförluster och andra förluster å föreningens rörelse ävensom - i den mån de ej kunna gäldas genom den fastställda årsavgiften - kostnader för större reparationer samt moderniseringsarbeten.

Fonden för inre reparationer bildas genom årlig uttaxering å bostadsrättshavarna av ett belopp, motsvarande minst 0,3 procent av andelsvärdet. Fonden föres i särskilt konto för varje bostadsrättshavare. För bestridande av kostnader för reparation eller desinfektion inom bostadsrättshavares lägenhet i den mån dessa av styrelsen påyrkats eller godkännes såsom behövlige får bostadsrättshavaren av honom tillhörig andel av fonden lyfta erforderligt belopp.

Styrelse och revisorer

§ 14.

6) Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse om fem personer, av vilka fyra årligen väljas å ordinarie föreningsammanträde för tiden intill dess nästa sådant sammanträde hållits och den återstående årligen utses av Trelleborgs Gummifabriks Aktiebolag för samma tid som de å föreningsammanträde valda. Så länge statligt lån anlitas för finansieringen av föreningen tillhörigt hys må drätselkammaren i Trelleborg utse en av de ledamöter, som enligt vad ovan sägs eljest skulle väljas å ordinarie föreningsammanträde.

I enahanda ordning och för samma tid utses för de å ordinarie föreningsammanträde valda styrelseledamöterna minst en och högst tre suppleanter samt för de av Trelleborgs Gummifabriks Aktiebolag och drätselkammaren i Trelleborg utsedda styrelseledamöterna vardera en suppleant.

Av kommunen utsedd ledamot och suppleant behöver icke vara medlem i föreningen.

§ 15.

Styrelsen är beslutför därest den av kommunen utsedde ledamoten eller dennes suppleant jämte ytterligare två ledamöter äro närvarande.

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av den eller de styrelseledamöter styrelsen därtill utser.

§ 16.

Styrelsen åligger att minst en gång årligen innan förvaltningsberättelsen avgives besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar. Vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser skola redovisas i förvaltningsberättelsen.

§ 17.

6) Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skola granskas av två revisorer utsedda för tiden från ordinarie föreningsammanträde till och med nästa. Av revisorerna utses den ene å ordinarie föreningsammanträde och den andre av Trelleborg stad. På enahanda sätt och för samma tid utses jämväl två revisorssuppleanter. Av såväl revisorerna som revisorssuppleanterna skall minst en vara bokföringskunnig.

Senast en månad före ordinarie föreningssammanträde skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, vinst- och förlusträkning samt balansräkning för det förflutna räkenskapsåret.

Länshöfdingsnämnden

Så länge av ~~Kungälvstadsstyrelsen~~ beviljat statslån användes för finansieringen av föreningen tillhörigt hus skola revisorerna bland annat kontrollera, att föreningsstyrelsens beslut ej strida mot statlig låne-myndighets föreskrifter eller mot föreningens gentemot sådan myndighet gjorda åtaganden.

Revisorerna skola jämväl deltaga i den i § 16 föreskrivna besiktningen samt minst en gång i kvartalet granska föreningens räkenskaper och kassa.

Årsrevision skall vara verkställd och berättelse däröver avgiven senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

§ 18.

Förvaltningsberättelse och revisionsberättelse skola hållas tillgängliga för medlemmarna eller vara till medlemmarna utsända minst en vecka före det föreningssammanträde å vilket de skola förekomma till behandling.

Räkenskapsavslutning

§ 19.

Räkenskapsavslutning skall ske för varje kalenderår.

Föreningssammanträde

§ 20.

Ordinarie föreningssammanträde hålles före mars månads utgång.

Extra sammanträde hålles då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av medlemmarna därom hos styrelsen göra skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas behandlat.

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

Anslagen skola uppsättas och de skriftliga kallelserna avsändas senast 14 dagar före ordinarie föreningssammanträde och senast 7 dagar före extra föreningssammanträde.

§ 21.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningssammanträde, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst 21 dagar före sammanträdet hållande.

§ 22.

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) Föredragning av styrelsens förvaltningsberättelse.
- f) Föredragning av 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 suppleanter.
- l) Val av revisorer och suppleanter.
- n) 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 kallelsen 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.

§ 23.

Sedan bostadsrätt upplåtits åt minst fem medlemmar, skola i fråga om fattande av föreningsbeslut allenast bostadsrättshavare vara att anse 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 må utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som icke är medlem men 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 sluten omröstning.

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

Bostadsrätten

§ 24.

Overlåtelse av bostadsrätt skall ske skriftligen. Overlåtarens underskrift skall vara bevitnad av två personer.

Så länge statligt lån användes för finansieringen av föreningen tillhörigt hus må bostadsrättshavare icke utan medgivande av föreningens styrelse överlåta sin bostadsrätt.

§ 25.

Bostadsrättshavaren äger att, sedan två år förflutit efter bostadsrättens upplåtande, genom till styrelsen ställd skriftlig uppsägning, försedd med hans egenhändiga bevittnade underskrift, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bliva fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen å den fardag för avträddande av förhyrd lägenhet, som infaller näst efter tre månader från det avsägelsen skedde.

§ 26.

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 skola av bostadsrättshavaren gjorda inbetalningar för bostadsrätten införas och kvitteras.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 27.

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 uppvärmningsanordningar, elektriska ledningar intill mätare, gas-, värme-, 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 svarar föreningen för reparationer i anledning av brand- och vattenledningsskada, som ej uppkommit genom bostadsrättshavares 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 försetts, samt för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

§ 28.

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

§ 29.

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

§ 30.

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

Så länge statligt lån användes för finansieringen av föreningen tillhörigt hus må dock ingen upplåtelse av lägenheten ske utan medgivande av styrelsen och, därest sådant medgivande lämnas, må för upplåtelsen utgående vederlag icke överstiga av ~~Kungl. Bostadsstyrelsen~~ fastställt belopp.
Länsbostadsnämnden

§ 31.

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 efterrättelse de särskilda föreskrifter, som styrelsen i överensstämmelse med ortens sed i sådant hänseende kan meddela.

Bostadsrättshavare hälle ock noggrann tillsyn därå, att vad sålunda åligger honom själv iakttages 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 desinfektionsåtgärder inom lägenheten jämte sådana kostnader, som kunna förorsakas genom att bostadsrättshavare eller annan icke kan eller icke får bebo lägenheten under den tid, sådana arbeten pågå, skola betalas av bostadsrättshavaren.

§ 32.

Den omständigheten att bostadsrättshavares anställning vid Trelleborgs Gunmfabriks Aktiebolag upphör medför icke bostadsrättens förverkande.

Föreningens upplösning

§ 33.

Därest vid föreningens upplösning statligt lån användes för finansieringen av föreningen tillhörigt hus må envar medlem återbekomma högst det belopp som svarar mot hans sammanlagda kapitaltillskott. Uppstår överskott, skall detta överlämnas till Trelleborg stad att användas för ändamål som ~~Kungl. Bostadsstyrelsen~~ kan godkänna.
Länsbostadsnämnden

Allmänna bestämmelser

§ 34.

Utan föreningsanmanträdes bemyndigande må styrelsen ej föryttra föreningens fasta egendom.

Styrelsen äger dock med gäld belasta föreningen tillhörig fast egendom.

Utan medgivande av Trelleborgs Gummifabriks Aktiebolag får ej föreningen tillhörig byggnad nedrivas eller försäljas.

§ 35.

Ersättning till styrelseledamot och anställd må ej utgå med större belopp än vad som kan anses utgöra skäligen ersättning för utfört arbete.

§ 36.

Så länge statligt lån anlitas för finansieringen av föreningen tillhörigt hus är föreningen underkastad den kontroll ~~Kungl. Bostadsstyrelsen~~ ^{Länsbostadsnämnden} eller drätselkammaren i Trelleborg kan föreskriva.

§ 37.

Därest föreningen undantagsvis uthyr lägenheter må, så länge statligt lån anlitas för finansieringen av föreningen tillhörigt hus, för lägenheterna utgående hyror icke överstiga av ~~Kungl. Bostadsstyrelsen~~ ^{Länsbostadsnämnden} medgivet belopp.

Skiljedoms klausul

§ 38.

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

Ändring av stadgar

§ 39.

Så länge statligt lån anlitas för finansieringen av föreningen tillhörigt hus är beslut om ändring av föreningens stadgar icke giltigt utan ~~Kungl. Bostadsstyrelsens~~ ^{Länsbostadsnämndens} godkännande.

- - - - -

Att förestående stadgar blivit antagna av Bostadsrättsföreningen vid konstituerande sammanträde i Trelleborg den 25 juni 1959 betyga undertecknade, ledamöter ~~och suppleanter~~ i föreningens styrelse.

Karl Strand Karl Aspergren J. R. R. R.
L. Lagerholm A. R. Nilén

Egenhändiga namnteckningarna bevitna:

Arvid Andersson Ella Smith