

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Stalaren.

Härmed varder till bevis meddelat, att länsstyrelsen i Östergötlands län denna dag beviljat registrering av Bostadsrättsföreningen Stalaren med styrelsens säte i Norrköping.

Linköping i landskansliet den 20 januari 1956.

På länsstyrelsens vägnar:

D. H:son Forsberg.

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Stalaren.

Föreningens firma och ändamål.

§ 1.

Föreningens firma är "Bostadsrättsföreningen Stalaren".

§ 2.

Föreningen skall hava till ändamål att förvärva tomten nr 14 i kvarteret Pärönträdet i Norrköping och i därå uppförd fastighet åt sina medlemmar upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Den rätt inom föreningen, som på grund av sådan upplåtelse tillkommer medlem, benämns bostadsrätt, och medlem, som innehar bostadsrätt, benämns bostadsrättshavare.

§ 3.

Styrelsen skall hava sitt säte i Norrköping.

Medlemskap.

§ 4.

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

Medlemskap må ej förvägras, där bostadsrätt på grund av gifträtt, arv eller testamente övergått till make, hemmavarande barn eller adoptivbarn.

§ 5.

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

Avgifter.

§ 6.

Avgift för inträde i föreningen skall ej utgå.

§ 7.

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.

§ 8.

Ersättning för rätten att teckna bostadsrätt skall ej utgå.

§ 9.

För bostadsrätten skall erläggas av styrelsen årligen bestämd 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 med mera, så ock för avsättning till dispositionsfond och reservfond enligt vad här nedan stadgas.

Årsavgiften, utom i vad den avser ersättning för värme och varmvatten, skall beräknas efter lägenhets andelsvärde. Ersättning för värme och varmvatten beräknas enligt Statens hyresråds bränsleklausul, Inkl. I.

Härutöver må kostnader för bredband, tv-kanaler och fasta avgifter för ip-telefoni fördelas per lägenhet, inte andelsvärde. Likaså står säljaren själv för en överlåtelseavgift som är ersättning för föreningens nedlagda merarbete i samband med överlåtelse.

§ 10.

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

Särskilt tillskott må icke för något räkenskapsår överstiga 2 procent å andelsvärdet eller avfordras bostadsrättshavare tidigare än tre månader från det beslut om tillskottet fattades.

§ 11.

Under sådan tid, då något belopp återstår oguldet å föreningen eventuellt beviljat statligt tertiär- och/eller tillägglån, må avgifter eller särskilt tillskott icke uttagas med högre belopp av bostadsrättshavare än Kungl. Bostadsstyrelsen medgivit.

Under sådan tid, som avses i första stycket, må endast i undantagsfall uthyrning av lägenhet ske. Styrelsen skall vid sådan uthyrning tillse, att icke högre hyra uttages än Kungl. Bostadsstyrelsen medgivit.

§ 12.

Utöver i §§ 7, 9 och 10 omförmälda avgifter må avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

Om fonder och användning av årsvinst.

§ 13.

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

- a) Dispositionsfond.
- b) Reservfond.

Dispositionsfonden bildas av det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet. Fonden är avsedd att möta dels omkostnaderna för sådana större reparationer, vilka icke lämpligen kunna bestridas ur årsavgifterna eller andra löpande inkomster, dels kostnader för fastighetens förvaltning, i den mån desamma icke kunnat gäldas med de fastställda årsavgifterna, och dels hyresförluster och andra förluster å föreningens verksamhet.

Reservfonden bildas på sätt i 14 § omförmäles.

§ 14.

Reservfonden bildas dels genom årlig uttaxering å bostadsrättshavarna av minst 0,1 procent av lägenhet andelsvärde, och dels genom avsättning av minst 5 procent av föreningens årsvinst, allt intill dess fonden uppgår till 5 procent 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 till dess fonden ånyo uppgår till nämnda belopp.

Styrelse och revisorer.

§ 15.

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse om fem personer, vilka väljas å ordinarie föreningssammanträde för en tid av två år. Vid samma tillfälle utses för samma tid en suppleant.

Styrelsen utser inom sig ordförande och vice ordförande.

Styrelsen är beslutförför, då tre ledamöter äro närvarande och samtliga äro om beslutet ense.

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

§ 16.

Styrelsen ävensom firmatecknare äga att själva 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 i föreningen.

Styrelsen eller firmatecknare äger icke utan föreningssammanträdes bemyndigande föryttra, nedriva, ombygga eller med in-teckning för gäld belasta föreningens fasta egendom eller tomträtt. Sådant bemyndigande kan begränsas att avse viss egendom och må icke i något fall gälla utöver två år.

Styrelsen ansvarar för att handelsböcker för föreningen föras i enlighet med gällande bokföringslag.

Föreningens räkenskaper skola avslutas för kalenderår.

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

Styrelsen skall en gång varje år innan förvaltningsberättelsen avgives besiktiga föreningens fastighet och övriga tillgångar.

Ersättning till styrelseledamot eller till person anställd av föreningen må ej utgå med större belopp än vad som kan anses utgöra skälig ersättning för utfört arbete.

§ 17.

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skola granskas av två revisorer, utsedda å ordinarie föreningssammanträde för tiden intill dess nästa ordinarie sammanträde hållits.

Vid samma tillfälle utses för samma tid en revisorssuppleant.

Det åligger revisorerna att en gång om året före ordinarie föreningssammanträdet verkställa fullständig revision av föreningens räkenskaper, att dessutom minst en gång i kvartalet granska föreningens kassa och inneliggande värdehandlingar, samt att deltaga i den i § 16 angivna besiktningen.

Revisorerna skola tillse, att därest statligt tertiär- eller tilläggs lån beviljats, styrelsens beslut ej strider mot lånemyndighetens föreskrifter eller mot föreningens mot sådan myndighet gjorda åtaganden.

§ 18.

Styrelsens förvaltningsberättelse, revisorernas berättelse samt styrelsens yttrande i anledning av gjorda anmärkningar av revisorerna skola hållas tillgängliga för medlemmarna eller vara till medlemmarna utsända minst 14 dagar före det sammanträde, å vilket de skola förekomma till behandling.

Föreningssammanträden.

§ 19.

Ordinarie föreningssammanträde skall hållas en gång om året före april 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 inlämnat skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas å sammanträdet 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 sammanträdet. Medlem, som icke bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Anslagen skola vara uppsatta och de skriftliga kallelsena för befordran avlämnade till posten senast två veckor före ordinarie och extra föreningssammanträde.

§ 20.

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

§ 21.

På ordinarie föreningssammanträde skola förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b) Val av ordförande vid sammanträdet.
- c) Val av två justeringsmän.
- d) Fråga om kallelse till sammanträdet behörigen skett.
- e) Föredragning av styrelsens förvaltningsberättelse.
- f) Föredragning av revisorernas berättelse.
- g) Fastställande av balansräkningen.
- h) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen.
- i) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- j) Beslut om arvoden.
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- l) Val av revisorer och suppleanter.
- m) Andra ärenden, som blivit i kallelsen till sammanträdet angivna.
- n) Behandling av frågor som väckts av enskild medlem enligt § 20.

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.

§ 22.

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 till föreningen, äger ej rösträtt, ej heller den, som av sagt sig sin bostadsrätt, uppsagt sig till utträde eller uteslutits ur föreningen.

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 föreningssammanträde sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar slutet omröstning.

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

Om bostadsrätt.

§ 23.

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 omförmåles i 26 § lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 24.

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

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

§ 25.

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

Bostadsrättshavare äger, sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåtits, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bliva fri från sina förpliktelser såsom bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen; namnteckningen skall vara bevitnad.

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

§ 26.

Huru i vissa fall bostadsrättsföreningen kan vara skyldig att lösa bostadsrätt, samt huru därvid skall tillgå omförmåles i 27, 30 samt 35-40 §§ lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 27.

För envar bostadsrättshavare skall genom styrelsens försorg utfärdas bostadsrättsbevis, innefattande förutom uppgift om dagen för utfärdandet fullständigt utdrag ur lägenhetsförteckningen, såvitt rör hans lägenhet. Å bostadsrättsbeviset skall genom styrelsens försorg göras anteckning om verkställda inbetalningar för bostadsrätten enligt §§ 7, 9 och 10 ovan.

§ 28.

Bostadsrättshavare äger icke utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring i lägenheten.

Bostadsrättshavare är pliktig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt att därvid ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter 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 därvid förorsakas minsta möjliga olägenhet.

Bostadsrättshavare äger att åt 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.

§ 29.

Bostadsrättshavare åligger att på egen bekostnad hålla lägenheten jämte därtill hörande utrymmen i gott stånd. Huru bostadsrättshavaren därvid kan åga anlita fonden för inre reparationer sägs i 13 § ovan.

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

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak som eldstäder, 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 innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar; dock så att föreningen ansvarar för målningen av yttersidorna på ytterdörrar och ytterfönster.

§ 30.

Skulle vägghyra upptäckas inom lägenheter, 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 tid sådana arbeten pågå, skola betalas av bostadsrättshavarens andel i inre reparationsfonden så langt denna andel räcker. Därutöver bestridas kostnaderna av bostadsrättshavaren själv.

§ 31.

Underlåter bostadsrättshavare att i rätt tid fullgöra inbetalning av grundavgift, 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 anses given, när den blivit försänd i rekommenderat brev.

Då avtal sålunda hävts, kan redan inbetalat belopp ej återfordras; och äge föreningen rätt till skadestånd i den mån föreningen lidit skada, som ej ersatts genom inbetalat belopp.

§ 32.

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, årsavgift eller särskilt tillskott 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 annan 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 28 § 2 st. ovan skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn, som enligt samma bestämmelse åligger bostadsrättshavare.

5: o) Om i fall, där jämlikt 28 § 3 st. ovan 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 härovan nämnd förpliktelse, vara fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerlig vikt.

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

Innan uppsägning sker på grund av förhållanden, som under 2-6 sägs, skall föreningen hava berett bostadsrättshavaren tillfälle att inom skälig tid vidtaga rättelse.

Sker uppsägning, vare föreningen berättigad till skadestånd.

Uppsägning skall ske skriftligen eller med vittnen, såvida icke skriftligt erkännande om uppsägningen imnas.

Sker uppsägning av anledning, som i 1, 4 eller 5 sägs, är bostadsrättshavaren skyldig att genast avflytta. I övriga fall äger bostadsrättshavaren rätt att kvarsitte till den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader från uppsägningen, där ej rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

Huru bostadsrätt, sedan bostadsrättshavaren skilts från lägenheten, skall försälgas, omförmäles i 53 § bostadsrättslagen.

Då avtal hävts enligt 31 § eller bostadsrätt efter uppsägning försålts, äger föreningen utesluta förre bostadsrättshavaren ur föreningen.

Allmänna bestämmelser.

§ 33.

Skulle föreningen träda i likvidation innan statligt tertiär- och/eller tilläggsblån till fullo guldits, skall envar föreningsmedlem åga återbekomma högst det belopp som svarar mot hans sammanlagda kapitaltillskott.

Uppstår därefter överskott, skall detta överlämnas till Norrköpings stad, att användas till ändamål, som Kungl. Bostadsstyrelsen kan godkänna.

§ 34.

Bostadsrättsföreningens stadgar få icke ändras utan godkännande av Kungl. Bostadsstyrelsen,

§ 35.

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.

§ 36.

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

Därest statligt tertiär- eller tillägglån beviljats föreningen, skall föreningen ställa sig till efterrättelse de anvisningar Kungl. Bostadsstyrelsen finner skäligt meddela.

Att ovanstående stadgar vid konstituerande sammanträde i dag antagits, betyga

Finspång den 15 februari 1955.

Curt Nicolin

Ivar Brandin

G. Gussander

Einar Nilsson

Gösta Klinga

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevitna:

Karin von Wachenfeldt

Ulla Karlsson