



Härmed intygas att de bifogade stadgarna är de hos Bolagsverket senast registrerade.

Sundsvall

2011-11-07

Pernilla Wennman

718 000-0973

STADGAR

för
Bostadsrättsföreningen *Staden 27 u.p.a.*
i Eskilstuna.

Föreningens firma och ändamål.

§ 1.

Föreningen, vars firma är "Bostadsrättsföreningen
Staden 27 u.p.a. har till ändamål att efter förvärvandet av
fastigheten nr *27* i kvarteret *Staden* inom Eskilstuna
stad besitta nämnda fastighet samt att däri åt medlemmar upp-
läta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obe-
gränsad tid.

Den rätt inom föreningen, som på grund av sådan upplåtelse
tillkommer medlem, benämnes bostadsrätt och medlem, som inne-
har 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 för-
eningen inbetalar fastställd grundavgift.

Bostadsrättshavare erhåller genom styrelsens försorg ett bo-
stadsrättsbevis, som, innehållande föreningens stadgar, skall ut-
visa dagen för utfärdandet samt bostadsrättshavarens nummer
ävensom innefatta fullständigt utdrag ur lägenhetsförteckningen,
såvitt rör bostadsrättshavarens lägenhet.

A bostadsrättsbeviset skoia av bostadsrättshavaren 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 upplåten den
lägenhet, som med styrelsen vid husets uppförande avtalats och
av honom å vederbörlig teckningslista tecknats, eller om han se-
nare inträder i föreningen, den lägenhet, som han från annan över-
tagit.

§ 4.

Avliden bostadsrättshavarens 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. Därast föreningen önskar lösa bostadsrätten skall skriftlig framställning härom 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 § mom. 2 av lagen om bostadsrättsföreningar stadgas. Sedan lösenbeloppet i behörig ordning bestämts, skall lösen erläggas inom 15 dagar.

Avgifter.

§ 5.

Grundavgift, som beräknas efter varje lägenhets andelsvärde, må ej understiga 15 % och ej överstiga 40 % av nämnda värde.

För bostadsrätt i föreningens fastighet erlägges på löd, som av styrelsen bestämmes, en av styrelsen fastställd årsavgift, till bestridande av löpande utgifter, såsom räntor och amorteringar å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll och uppvärmning samt för vatten, elektriskt ljus, renhållning m. m., så ock för avskattning till den i § 6 omnämda dispositionsfonden.

Årsavgiften, utom i vad den avser ersättning för värme och varmvatten, skall beräknas efter lägenhets andelsvärde. Ersättning för värme och varmvatten beräknas beträffande bostadsrättshavare efter lägenhets kubikinhåll, och beträffande andra under bostadsrätt upplåtna lokaler på sätt nedan sägs:

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

Till täckande av oförutsedda utgifter må bostadsrättshavare, efter beslut å föreningsammansamling, avfordras särskilt tillskott, som skall beräknas efter lägenhets andelsvärde. Särskilt tillskott får icke för något räkenskapsår överstiga 4 % av andelsvärdet eller avfordras bostadsrättshavare tidigare än tre månader från det beslut om tillskottet fattades.

Fonder.

§ 6.

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

- a) dispositionsfond,
- b) reservfond.

a) Dispositionsfonden bildas genom avsättning årligen av minst 2 % av årsavgiften samt av det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet sedan stadsegenlig avsättning till reservfond ågt rum. Ur denna fond bestrides utgifter för yttre reparationer och moderniseringsarbeten, förvaltningen, hyresför-luster och andra förluster å föreningens rörelse, ävensom beslutade kostnader för medlemmarnas trevnad.

b) Reservfonden bildas genom att årligen till densamma avsättes 10 % av årsöverskottet. Sådana avsättningar äga rum intill dess reservfonden uppgår till 5 % av fastighetens taxeringsvärde. Nedgår reservfonden under detta belopp, skall stadgad avsättning till densamma åter viktiga och fortsätta tills fonden ånyo uppgår till nämnda procent av taxeringsvärdet.

Styrelse och revisorer.

§ 7.

Föreningens angelägenheter handhaves av en styrelse om tre ledamöter och två supplanter, vilka å ordinarie föreningsammansamling villjas för en tid av ett år.

§ 8.

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

Föreningens firna tecknas gemensamt av två av styrelsen här till utsedda ledamöter.

Styrelsen är beslutförr, 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 för kalenderår.

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

§ 10.

Styrelsen ägar ej utan föreningsammansamlingens bemyndigande försälja, nedrivna, 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 därefter avgiva redogörelse i sin årsberättelse.

§ 12.

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper väljas årligen å ordinarie föreningsammanträde 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 avstyrika 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 överensstänna med dagens kassasaldo.

Revisorerna skola deltaga i den årliga besiktningen av föreningens fastigheter samt vid inventeringen av övriga tillgångar.

Årsrevisionen skall vara verkställd och berättelse 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 föreningsammanträde.

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

Föreningsammanträden.

§ 13.

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

Extra sammanträde hålles, då styrelsen eller revisorerna finna omständigheter, då till föranleda eller då minst en tiondel av föreningens medlemmar därom till styrelsen inlämnat skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas behandlat.

§ 14.

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

§ 15.

På ordinarie föreningsammanträde skola förekomma följande ärenden:

1. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar,
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 balansräkningen,
8. fråga om ansvarsfrihet för styrelsen,
9. fråga om användandet av uppkommen vinst eller löskande av förlust,
10. fråga om arvoden,
11. val av styrelseledamöter och suppleanter,
12. val av revisorer och en suppleant,
13. andra ärenden, som blivit i kallelsen till sammanträdet angivna.

Intill dess ordföranden blivit utsedd, förs ordet av styrelsens ordförande eller vid förfall för denne, av den till levnadsåren äldste blund de närvarande styrelseledamöterna.

På extra föreningsammanträde skola förekomma endast de ärenden, för vilka sammanträdet utvisats och vilka angivits i kallelsen till detsamma.

§ 16.

Kallelse till föreningsammanträde, såväl ordinarie som extra, innehållande uppgift om förekommande ärenden, skall bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag sju dagar före sammanträdet å lämpligt ställe inom föreningens fastighet.

Medlem, som ej behör lägenhet inom föreningens fastighet, skall skriftligt 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 röst. Medlem äger icke överläta sin rösträtt å annan.

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

§ 18.

Omröstning vid föreningsammanträde 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.

De fall, då särskild röstöverväkt erfordras för giltighet av beslut, omnämnes i 42 och 43 §§ i lagen den 22 juni 1911 om ekonomiska föreningar och i 60 § i lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

Om bostadsrättsinnehavares rättigheter och skyldigheter.
§ 20.

Undertåtar bostadsrättsinnehavare att i rätt tid fullgöra inbetalning å grundavgift, som förfaller till betalning före det tillträde av lägenheten får ske, äger styrelsen, där ej rättelse sker inom en månad efter anmäning och ej heller med styrelsens medgivande tillträde ågt rum, förklara avtalet om upplåtelse hävt. Anmäning sker genom rekommenderade 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 ågt rum, förverkad och föreningen förty berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavare till avflyttning:

- 1:o) Om bostadsrättsinnehavare 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 lägenhet 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 bostadsrättsinnehavaren till annan än medlem upplåter lägenheten till begagnade eller till utan att vara därtill berättigad, i lägenheten stadigvarande inrymmer främmande person.
- 4:o) Om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättsinnehavaren el-ler, där lägenheten upplåtits till begagnande av annan, den- ne åsidosätter något av vad jämlikt 43 § i lagen om bostads- rättsföreningar stadgas eller brister i den tillsyn, som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättsinnehavare.
- 5:o) Om i fall, där jämlikt 44 § av nämnda lag bostadsrätts- havaren är pliktig att lämna annan tillträde till lägenheten, sådant vägras och giltig ursäkt ej kan visas.
- 6:o) Om bostadsrättsinnehavaren åsidosätter honom åvilande ej förut härövan nämnd förpliktelse, vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerlig vikt.

Finnes i fall, som i denna paragraf avses, vad som lägges bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavaren till- fälle att inom skälig tid vidtaga rättelse.

Uppsägning skall ske skriftligen eller med vittnen, såvida icke skriftligt ordförande om uppsägning lämnas.

Sker uppsägning av anledning, som i 1, 4 eller 5 sägs, är bo- stadsrättsinnehavaren skyldig att genast avflytta, i övriga fall äger bostadsrättsinnehavaren kvarsitte till den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader från uppsägningen.

Huru bostadsrätt, sedan bostadsrättsinnehavare skiljts från lägen- heten, skall försälas, omnämnes i 53 § bostadsrättslagen.

Då avtal hävts enligt 40 § i bostadsrättslagen eller bostads- rätt efter uppsägning försälas, äger föreningen utesluta förra bo- stadsrättsinnehavaren ur föreningen.

§ 22.

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

§ 23.

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.

§ 24.

Föreningen svarar för reparationer å de stamledningar för avlopp, för lägenhetens försedde med värme, gas, elektricitet och vatten, med vilka lägenheten av föreningen förses, så och för reparationer i anledning av brand- eller vattenledningskador, som ej uppkommit genom bostadsrättsinnehavarens vållande.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att till det inre på egen bo- kostnad väl underhålla sin lägenhet jämte tillhörande vind och källare. Det åligger bostadsrättsinnehavaren 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 intill mätare, gas-, vatten- och avloppsledningar till den del de befinna sig inom lägenheten, och ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och in- nanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar, dock så, att för- ningen ansvarar för målningen av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

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

Skulle väggghyra upptäckas inom lägenheten, är innehava- ren skyldig att ofördröjligen göra anmälan därom till styrelsen.

Kostnaderna för desinfektionsåtgärden inom lägenheten jämte sådana kostnader, som kunna förorsakas genom att bostadsrätts-

havaren eller annan icke kan eller icke får bebo lägenheten under tid, sådana arbeten pågå, skola betalas av föreningen eller av bostadsrättshavaren, därest föreningen så beslutar.

§ 25.

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 hälle noggrann tillsyn därå, att vad sålunda åligger honom själv, iakttages jämväl av hans husfolk och av den, som av honom inrymts i lägenheten.

§ 26.

Därest bostadsrättshavare icke själv utövar bostadsrätten, åger han rätt 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.

§ 27.

Ej må tillträde till lägenheten förvägras föreningen, när sådant erfordras för utövande av nödig tillsyn eller för utförande 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 bostadsrättshavaren pliktig att låta lägenheten förevisas å därför lämpliga tider.

§ 28.

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 förverkan och fråga om föreningens fordran hos medlem.

§ 29.

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

Ovanstående stadgar hava blivit antagna vid konstituerande sammanträde den 11 sept 1944. betyga:

Göran Hjelm Sten Ståhl
Egenhändiga namnteckningar bevitna:

Boerhaugen Kjellgren