

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Allégården

i Dalby.

Föreningens firma och ändamål.

§ 1.

Föreningen, vars firma är Bostadsrättsföreningen Allégården, har till ändamål att genom förvärv och förvaltning av fast egendom i Dalby åt medlemmarna därjämte 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.

Föreningens medlemmar skola utgöras av:

- a) personer, som vunnit inträde i enl. med § 3
- b) personer, som av styrelsen godkänts såsom medlemmar.

§ 3.

Inträde i föreningen kan erhållas av en var, som tecknat sig för eller förvärvat bostadsrätt i föreningens hus, såvida han av styrelsen godkännes som medlem.

Ansökan om medlemskap göres skriftligen till styrelsen, som härjämte avgöra densamma.

Bostadsrättshavaren erhåller genom styrelsens försorg ett bostadsrättsbevis, som skall utvisa dagen för utlåtandet samt bostadsrättshavarens nummer, ävensom anslutna fullständigt utdrag ur lägenhetsförteckningen såvitt rör bostadsrättshavarens lägenhet. A bostadsrättsbeviset till vilket föreningens stadgar skola fogas skola av bostadsrättshavaren gjorda inbetalningar införas och kvitteras.

§ 4.

Medlem, som fullgjort stadgandet i § 2 får under här nedan angivna villkor ut sig med bostadsrätt upplåren den lägenhet, som av honom å vederbörlig teckningslista tecknats eller, om han senare inträder i föreningen, den lägenhet, som han från annan övertagit.

Följande villkor gälla för utövande av denna bostadsrätt:

1. att medlem i föreskriven ordning erlagt för resp. lägenhet utgående grundavgift (insats)

2. att medlem a tiden, som av styrelsen bestämmes, erlägger föreskriven årsavgift (hyra) ävensom i § 3 c) omnämnd avgift.

Grundavgift räknas efter lägenhets andelsvärde och inbetalas till föreningens styrelse mot särskilt kvitto.

Årsavgiften avväges så, att den med hänsyn till lägenhets andelsvärde kommer att motsvara vad å lägenheten belöper av

- a) ränta och amortering
- b) övriga omkostnader för egendomens drift och förvaltning.
- c) avsättning till reserv- och övriga fonder samt att kostnaderna för värme och varmvatten fördelas med hänsyn till lägenhets ytinnehåll.

Förutom här ovan stadgade avgifter äger föreningen att å föreningsmöte med 2/3 majoritet besluta den uttaxering från samtliga bostadsrättshavare av en avgift i förhållande till andelsvärdet, dock till belopp ej överstigande ¼ % därav för år och bostadsrättshavare för bestridande av utgifter för egendomens vård och förbättring. Sådant tillskott skall erläggas tre månader efter det beslut om tillskottet fattades.

Ersättning för rätten att teckna bostadsrätt må ej utgå. Ej heller må, utöver vad ovan sagts, bostadsrättshavare avfordras särskilt tillskott till täckande av föreningsens opåräknade utgifter.

§ 5.

Avliden bostadsrättshavares maka, arvinge eller adoptivbarn 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.

I övrigt må överlåtelse av bostadsrätt ske på sätt 25 § i bostadsrättsföreningslagen stadgar. Godkännande av nytillträdande medlem tillkommer styrelsen.

§ 6.

Därest bostadsrättshavaren icke själv utövar bostadsrätten äger han rätt att, efter styrelsens medgivande och godkännande av uthyrningsbeloppet, såvitt gäller uthyrning till annan än medlem, uthyra lägenheten, dock med iakttagande av gällande bestämmelser i 45 § av bostadsrättsföreningslagen.

§ 7.

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 2 år från det bostadsrätten till honom upplåts. Sker avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen a den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter 3 månader från det avsägelse skedde.

Fonder.

§ 8.

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

- a) reservfond
- b) dispositionsfond
- c) fond för inre reparationer
 - a) Avsättning till reservfonden skall ske enligt 17 § i näm. lagen den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar. Till reservfonden överföres därjämte årligen från de influtna årsavgifterna eller från för ändamålet upptagen uttaxering ett belopp, som motsvarar 0,1 % av samtliga lägenhetens andelsvärde, tills fonden uppgår till 5 % av detta andelsvärde. Nedgår fonden under detta belopp, skall avsättning enligt ovan åter vidtagas.
 - b) Till dispositionsfonden hänföres vad som av de influtna årsavgifterna och uttaxeringarna ej åtgått till utgifter under årets verksamhet och skola dessa medel användas för kommande förvaltningsutgifter, större reparationer och moderniseringsarbeten, hyres- och andra förluster å föreningens rörelse, ävensom beslutade kostnader för medlemmarnas trevnad, i den mån icke vid sådant beslut annat föreskrivits.
 - c) Fonden för inre reparationer bildas genom årliga inbetalningar, ca 0,3 % av lägenheternas andelsvärde, tills 5 % å andelsv. fonderats.

Inbetalningarna införas å särskilt konto i bostadsrättsbeviset. A fonden uppkommen ränta tillföres reservfonden.

Fonden disponeras av bostadsrättshavaren personligen i så måtto att denne får av fonden tillgodogöra sig belopp motsvarande kostnaderna för reparationer inom hans lägenhet i den mån dessa av styrelsen påyrkats eller godkänns såsom behövliga. Denna rätt till disposition av medel ur fonden för inre reparationer inträder ej förrän efter 3 år från det första inbetalning till densamma ägt rum.

Avflyttar bostadsrättshavaren skall erforderlig reparation av den honom innehavda lägenheten i första hand bestridas av den å hans konto inestående delen av reparationsfonden.

Styrelse och revisorer.

§ 9.

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse bestående av 5 ledamöter.

Bostadsföreningens val av styrelseledamöter sker vid ordinarie föreningssammanträde.

Därjämte utses 3 suppleanter. Bostadsrättsföreningens val av suppleanter sker vid ordinarie föreningssammanträde.

Styrelseledamöter och suppleanter utses för en tid av två år. Efter ett år avgå minst hälften av de av bostadsrättsföreningen första gången valda styrelseledamöterna och suppleanterna.

Fråga om vem som skall avgå första gången avgöres genom lottning.

Avgående ledamöter och suppleanter kunna återväljas.

§ 10.

Styrelsen, som har sitt säte i Dalby i Dalby kommun utser inom sig ordförande, sekreterare och vice värd.

Styrelsen utser inom sig firmatecknare.

Alla styrelseledamöter skola skriftligen kallas till styrelsens sammanträden.

I kallelsen skola upptagas de ärenden, som skola behandlas vid sammanträdet. I ärende, som ej angivits i kallelsen, får beslut icke fattas.

Styrelsen är besutför, när styrelseledamöternas antal överstiger hälften av dess medlemmar. Om mindre än 5 ledamöter äro närvarande skola 3 vara ense om beslutet.

§ 11.

Styrelsen ansvarar för att föreningens bokföring ordnas i enlighet med föreskrifterna i gällande bokföringslag.

Föreningens räkenskaper avslutas för kalenderår.

Före den 1 februari varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, vinst- och förlusträkning samt balansräkning.

§ 12.

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

§ 13.

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

§ 14.

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses för en tid av ett år två revisorer. Därjämte utses två suppleanter. Bostadsrättsföreningens val av revisorer och suppleanter sker vid ordinarie föreningssammanträde.

Avgående revisor eller suppleant kan återväljas.

Revisorerna äligger:

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 för styrelsen
att minst en gång i kvartalet granska föreningens räkenskaper och kassa, varvid kontrolleras att alla utgifter äro försedda med vederbörliga verifikationer samt att den kontanta kassan överensstämmer med dagens kassasaldo.

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

Årsrevision skall vara verkställd och berättelse avgiven senast den 1 mars.

Över av revisorerna gjorda anmärkningar skall styrelsen äga tillfälle yttra sig, och äligger det styrelsen att över anmärkningarna avgiva skriftlig förklaring till föreningssammanträdet, vilket skall vara avfattad senast åtta dagar före mötet.

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

Föreningssammanträde

§ 15.

Ordinarie föreningssammanträde hålles årligen före mars månads utgång.

Extra sammanträde hålles då styrelsen eller revisorerna finna omständigheter därtill föranleda eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar där om hos styrelsen inlämna skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas behandlat.

§ 16.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningssammanträde, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen minst 20 dagar före sammanträdets hållande.

§ 17.

På ordinarie sammanträde skall förekomma:

- a) uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar
- b) val av ordförande för sammanträdet
- c) val av justeringensmän
- d) fråga om kallelse till sammanträde behörigen skett
- e) styrelsens förvaltningsberättelse
- f) revisorernas berättelse
- g) fastställande av balansräkning
- h) fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- i) fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av uppstådd förlust
- j) fråga om arvoden
- k) val av styrelseledamöter och suppleanter
- l) val av revisorer och suppleanter
- m) övriga i kallelsen till sammanträdet angivna ärenden.

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. I övrigt hänvisas till i lagen om ekonomiska föreningar givna bestämmelser.

§ 18.

Kallelse till sammanträde, såväl ordinarie som extra, innehållande uppgift om förekommande ärende, skall bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag senast 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 kallelse för befordran avlämnas till allmänna posten senast 14:e dagen före sammanträdet.

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

§ 19.

Å föreningssammanträde äro bostadsrättshavare och andra medlemmar lika röstberättigade i föreningens alla angelägenheter.

Den som häftar för ogulda avgifter, äger ej rösträtt.

Varje medlem har en röst.

Medlem äger icke överlåta sin rösträtt åt annan, dock kan medlem såsom ombud företräda juridisk person.

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 ur föreningen, äger icke rösträtt.

§ 20.

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 biträdades av ordföranden.

§ 21.

De fall — bland annat frågor om ändring av dessa stadgar — då särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut, omförmåles i lagen den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar och i lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

§ 22.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till det inre på egen bekostnad väl underhålla sin lägenhet jämte tillhörande vind och källare. Även är han skyldig efter tillsägelse dagen före, där detta ske kan, underkasta sig den syn, som styrelsen och revisorerna årligen företaga, eller den, som av dem dessemellan med skäl kan anses nödvändig, åliggande det bostadsrättshavaren att inom av styrelsen utsatt tid vidtaga de åtgärder, styrelsen så bestämmer vid äventyr antingen att åtgärden eljest på den försumliga bekostnad utföres eller att bestämmelsen i 25 § här nedan varder av styrelsen tillämpad.

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 (stamledningar dock undantagna) ringledning, klossetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar, dock så att föreningen ansvarar för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Föreningen svarar för reparationer i anledning av brand- och vattenledningsskador, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande.

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

Omkostnaderna för av bostadsrättshavaren gjorda eller honom alagda reparationer inom resp. lägenhet betalas av hans tillgodohavande av fonden för inre reparationer så långt dessa medel räcka. Därutöver bestridas kostnaderna av bostadsrättshavaren själv.

Skulle väggohyra upptäckas inom lägenheten är innehavaren skyldig att ofördröjligen göra anmälan därom till styrelsen, samt att hålla lägenheten tillgänglig för inspektion som företages av styrelsens representanter.

Bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren eller annan icke kan eller icke får bebo lägenheten under den tid sådana arbeten pågår, skola betalas av bostadsrättshavarens tillgodohavande av fonden för inre reparationer så långt dessa medel räcka. Därutöver bestridas kostnaderna av bostadsrättshavaren själv.

§ 23.

Bostadsrättshavaren är 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 i överensstämmelse med ortens sed, som styrelsen i sådant hänseende kan meddela. Bostadsrättshavaren är ock skyldig hålla noggrann tillsyn därå att vad sålunda åligger honom själv iakttagas jämväl av hans husfolk och av dem som av honom inrymmas i lägenheten.

§ 24.

Underlåter bostadsrättshavaren att i rätt tid fullgöra inbetalningar 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, förklarar 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 men ej ersatts genom inbetalt belopp.

§ 25.

Nyttjanderätt till lägenhet, som innehaves under bostadsrätt, vare, där tillträde ägt rum, förverkad och föreningen förty berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning.

1) om bostadsrättshavaren dröjer med erläggande av grundavgift, särskilt tillskott eller årsavgift utöver fjorton dagar från det föreningen efter förfalldagen genom rekommenderat brev anmodat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet.

2) om lägenheten nyttjas till annat ändamål än det, vartill den är avsedd, och avsevärt men därigenom kan tillskyndas föreningen eller medlemmar.

3) 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) om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller, där lägenheten upplåtits till begagnande av annan, denna åsidosätter något av vad jämlikt 23 § skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brist i den tillsyn, som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavaren.

5) om bostadsrättshavaren förvägrar föreningen tillträde till lägenheten, när sådant erfordras för utövande av nödig tillsyn eller för utförande av arbete, som påkallas, och giltig ursäkt ej kan visas.

6) om bostadsrättshavaren i övrigt åsidosätter något honom enligt dessa stadgar eller föreningens eller styrelsens beslut åvilande förpliktelser, vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerlig vikt.

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

Sker uppsägning av anledning, som i 1, 4 och 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, omförmåles i 53 § i bostadsrättslagen.

Då avtal hävts enligt 24 § eller bostadsrätt efter uppsägning försäls, äger föreningen utesluta förre bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 26.

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

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

§ 27.

Därest statligt tertiär- och tilläggsån beviljas föreningen i sådan omfattning som kooperativt företag kan erhållas, skall intill dess lån till fulla guldits eller avskrivits följande gälla

a) årsavgift, avgift enl. 8 § c) och särskild uttaxering för varje lägenhet får icke uttagas med högre belopp än den högsta avgift 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) av de i 9 och 14 §§ angivna styrelseledamöterna och revisorerna samt suppleanter för dessa skola minst en styrelseledamot, en suppleant för denne, en revisor och en revisorsuppleant utses av vederbörande kommunala myndigheter.

Därest bostadsstyrelsen så prövar lämpligt, må vederbörande kommunala myndighet i stället för en styrelseledamot jämte suppleant för denne utse en rapportör, vilken skall äga rätt att taga del av bostadsrättsföreningens räkenskaper och protokoll med därtill hörande handlingar, styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse och yttrande i anledning av eventuella revisionsanmärkningar.

e) revisorerna åligger det att tillse jämväl, att styrelsens beslut ej strider mot statliga länsmyndighets föreskrifter eller mot föreningens mot sådan myndighet gjorda åtaganden,

f) ersättning till styrelseledamot och anställd må ej utgå med större belopp än vad som kan anses utgöra skälig ersättning för utfört arbete,

g) bostadsstyrelsen äger rätt att verkställa den inspektion eller revision i föreningen, som styrelsen kan vilja utöva,

h) vid likvidation skall en var återbekomma högst det belopp, som svarar mot medlemmens sammanlagda kapitaltillskott. Uppstår överskott, skall detta överlämnas till Dalby kommun, att användas till ändamål, som bostadsstyrelsen kan godkänna.

i) utöver vad som föreskrivits i 21 § erfordras för ändring av föreningens stadgar, att ändringen godkännes av bostadsstyrelsen.

§ 28.

Twister mellan föreningen och styrelsen eller ledamot därav eller föreningsmedlem skall hänskjutas till avgörande av skiljenämnd enligt lag om skiljemän av den 14 juni 1929. Dock med undantag av fråga om nyttjanderättens förverkande eller föreningens fordran hos medlem.

§ 29.

Vid likvidation skall föreningens behållna tillgångar skiltas mellan dem, i förhållande till insatserna som, då likvidationen inträder, äro medlemmar i föreningen.

§ 30.

I den, varom ej här ovan stadgats, gäller lagen den 1 juni 1961 om ekonomiska föreningar och lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

Ovanstående stadgar ha antagits vid konstituerande sammanträde den 28 december 1954, betygas:

BÖRJE AXELSSON.

styr.led.

S. OHLSSON.

Styr.led.

Egenhändiga namnteckningar bevittna:

T. Ohlsson

fru, Dalby

Inga-Lisa Olsson

bankkassörska, Dalby

Bostadsrättsföreningen Allégården har denna dag blivit härstädes registrerad.

Malmö i landskansliet den 15 febr. 1955.

På länsstyrelsens vägnar:

GERD LUNDIUS.