

STADGAR

för

ESKILSTUNA BOSTADSRÄTTSFÖRENING SPEGELN n:r 8.

Föreningens firma och ändamål.

§ 1.

Föreningen, vars firma är "Eskilstuna Bostadsrättsförening Spegeln n:r 8", har till ändamål att efter förvärvandet av fastighet n:r 8 i kvarteret Spegeln inom Eskilstuna stad besitta nämnda fastighet samt att däråt medlemmar 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.

Inträde i föreningen kan erhållas av person, som tecknar sig för eller inköper bostadsrätt i föreningens hus och som till föreningen inbetalar fastställt grundavgift.

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

A bostadsrättsbeviset skola av bostadsrättshavaren gjorda inbetalningar införas och kvitteras.

Medlemmar antagas av styrelsen.

§ 3.

Person, som fullgjort, vad honom enligt § 2 alliger, får under härnadan angivna villkor åtgå med bostadsrätt upplåten den lägenhet, som med styrelsen avtalats och av honom å vederbörlig teckningslista tecknats, eller om han senare inträder i föreningen, den lägenhet, som han från annan övertagit.

Grundavgift, som beräknas efter varje lägenhets andelsvärde, må ej understiga 10 % och ej överstiga 40 % av nämnda värde, dock må grundavgiften ej utan föreningens medgivande bestämmas till högre belopp än 30 % av andelsvärdet.

För bostadsrätt i föreningens fastighet erläggas på tider, som av styrelsen bestämmas, en av styrelsen fastställt årsavgift, så avvägd, att den med hänsyn till lägenhetens andelsvärde kommer att motsvara vad å lägenheten belöper av:

- a) ränta och amortering;
- b) betalning av skatter och övriga omkostnader för egendomens förvaltning;
- c) ersättning till reservfond och dispositionsfond enligt vad här nedan stadgas.

Vidare skall i årsavgiften ingå ersättning för värme och varmvatten och skall denna del av årsavgiften beträffande bostadslägenhet beräknas efter lägenhetens kvadratytta.

Ersättning för rätten att teckna bostadsrätt må ej utgå.

Till täckande av uppkommen brist eller för oförutsedda utgifter må, efter särskilt beslut, uttaxeras högst 1 % per år av lägenhetens andelsvärde. Beloppet må icke avfordras medlem tidigare än tre månader efter det uttaxeringsbeslutet fattades.

§ 4.

Avlden 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 stärbuset eller den eller de av stärbushusdelägarna, som erhållit bostadsrätten sig tillskiftad.

Har bostadsrätten genom överlåtelse övergått till person, som icke är bostadsrättshavare, är föreningen berättigad att lösa bostadsrätten. Därest 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 emotsvara 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.

§ 5.

Därest bostadsrättshavare icke själv utövar bostadsrätten, äger han rätt att, efter styrelsens medgivande och godkännande av uthyrningsbeloppet, uthyra densamma med de avgifter och uttaxeringar, som av styrelsen fastställts för bostadsrätten.

§ 6.

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 två år från det bostadsrätten första gången uppläts. Sker avsägelse, övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen & den far dag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader från det avsägelsen skedde.

Fonder.

§ 7.

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

- a) dispositionsfond,
- b) reservfond.

föreningens verksamhet sedan stadgenlig avsättning till reservfond ägt rum. Ur denna fond bestrides utgifter för yttre reparationer och moderniseringsarbeten, förvaltningen, hyresförluster och andra förluster & förningens 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 vidtaga och fortsättas tills fonden ånyo uppgår till nämnda procent av taxeringsvärdet.

Styrelse och revisorer.

§ 8.

Föreningens angelägenheter handhaves av en styrelse om tre ledamöter och två suppleanter, vilka väljas av föreningen & ordinarie föreningsammanträde för en tid av ett år.

§ 9.

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

Föreningens firma tecknas gemensamt av två av styrelsen hårtill utsedda ledamöter.

Styrelsen är beslutför, när tre medlemmar äro tillstädes och om beslutet ense.

Styrelsen har sitt säte i Eskilstuna.

§ 10.

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 revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, vinst- och förlusträkning samt balansräkning.

§ 11.

Styrelsen äger ej utan föreningsammanträdes bemyndigande försälja, neddriva, ombygga eller belåna föreningens fasta egendom.

§ 12.

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

§ 13.

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper väljas årligen & 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 avstycka 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 överensstämma med daggens 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 föreningsmanträdet.

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

Föreningsmanträden.

§ 14.

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

Extra sammanträde hålles, då styrelsen eller revisorerna finna omständigheterna därtill föranleda eller då minst en tiondedel av föreningens samtliga röstberättigade medlemmar därom till styrelsen inlämnat skriftlig anhållan och med angivande av ärende, som önskas behandlat.

§ 15.

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

§ 16.

På ordinarie föreningsmanträde skall förekomma:

1. uppgörande 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 arvoden,
10. val av styrelse och suppleanter,
11. val av revisorer och suppleanter,
12. övriga frågor.

Intill dess ordföranden blivit utsedd, föres ordet av styrelsens ordförande eller vice ordförande eller vid förfall för dem, av den till levnads-åren äldste bland de närvarande styrelseledamöterna.

På extra föreningsmanträde skola förekomma endast de ärenden, för vilka sammanträdet utlysts och vilka angivits i kallelsen till det samma.

§ 17.

Kallelse till föreningsmanträde, 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 bebor 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.

§ 18.

Varje bostadsrättshavare har en röst i föreningens alla angelägenheter. Den, som häftar för oguldna utgifter, äger ej rösträtt. Medlem äger att på grund av fullmakt utöva rösträtt för annan eller andra medlemmar.

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

§ 19.

Omröstning vid föreningsmanträde sker öppet, där ej närvarande röstberättigad medlem påkallar slutet omröstning.

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

§ 20.

I de fall, då särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, skall gälla vad i 42 och 43 §§ i lagen den 22 juni 1911 om ekonomiska föreningar och i 60 § i lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar stadgas.

§ 21.

Underlåter bostadsrättshavare 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 ägt rum, förklara avtalet om upplåtelsen 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.

§ 22.

Nyttjanderätten till lägenhet, som innehaves under bostadsrätt vare, där tillträde ägt rum, förverkad och föreningen förty berättigad att upp-säga bostadsrättshavaren till avflyttning:

- 1:o) Om bostadsrättshavaren dröjer med erläggande av grundavgift 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, denna åsidosätter något av vad jämlikt 43 § i lagen om bostadsrättsföreningar stadgas eller brister i den tillsyn, som enligt samma bestämmelse åligger bostadsrättshavare.
- 5:o) Om i fall, där jämlikt 44 § av nämnda lag bostadsrättshavaren är pliktig att lämna annan tillträde till lägenheten, sådant vågras och giltig ursäkt ej kan visas.
- 6:o) Om bostadsrättshavaren åsidosätter honom åvilande ej förut här-ovan nämnd förpliktelse, vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerlig vikt.

Finns i fall, som i denna paragraf avses, 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 uppsägning lämnas.

Sker uppsägning av anledning, som i 1, 4 och 5 sägs, är bostadsrättshavaren skyldig att genast avflytta. I övriga fall äger bostadsrättshavare kvarsitte till den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader från uppsägningen.

Huru bostadsrätt, sedan bostadsrättshavare skiljts från lägenheten, skall försäljas, omförmäles i 53 § bostadsrättslagen.

Då avtal hävts enligt 46 § bostadsrättslagen eller bostadsrätt efter uppsägning försålts, äger föreningen utesluta förra bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 23.

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

§ 24.

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

Bostadsrättshavaren 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 försumliga bekostnad utföras.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak som eldstäder, elektriska ledningar från mätare, gas- och vatten- ävensom 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 ytter- sidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

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

Kostnaderna för av bostadsrättshavaren gjorda eller honom ålagda inre reparationer bekostas av bostadsrättshavaren själv.

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

Kostnaderna för desinfektionsåtgärden 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 föreningen eller av bostadsrättshavaren, därast 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 håller noggrann tillsyn därå, att vad sålunda åligger honom själv iakttagas jämväl av hans husfolk och av den, som av honom inrymts i lägenheten.

§ 26.

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.

§ 27.

Twister emellan föreningen och styrelsen eller ledamot därav eller föreningsmedlem skall hänskjutas till avgörande av skiljemän, enligt lagen om skiljemän, dock med undantag av frågan om nyttjanderättens förverkan och fråga om föreningens fordran hos medlem.

§ 28.

I allt, varom ej härövan 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 6 juli 1939, betyga

GUNNAR EDVARD NILSSON. JOHAN ALFRED LINDKVIST.
GEORG EMANUEL MALMSTRÖM. ARVID JOHAN PETTERSSON.
KARL ERIK GÖSTA KARLSSON.

Egenhändiga namnteckningarna bevitna:

Aina Pettersson, Knut Lensing,
Eskilstuna. Eskilstuna.

År 1939 den 26 juli blev den förening, dessa stadgar avse, enligt gällande lag om ekonomiska föreningar och lag om bostadsrättsföreningar hos länsstyrelsen i Södermanlands län registrerad; betygar Nyköpning i landskansliet som ovan.

På tjänstens vägnar:
Bo Hogner.

Ordningsföreskrifter.

- Lägenhetsinnehavare ikläder sig följande förpliktelser:
- att väl vårda och aktsamt begagna lägenheten jämte andra delar av egendomen;
 - att om skada eller brist uppstår å lägenheten, och om ej skadan eller bristen är av sådan beskaffenhet, att med dess avhjälpande kan anstå, utan dröjsmål underrätta styrelsen därom;
 - att icke utan tillstånd verkställa skyltning genom anslag å husets ytterväggar, i förstugor eller trappuppgångar;
 - att icke i lägenheten anställa offentlig auktion eller utföra något för andra inom egendomen boende störande arbete, samt att icke utan styrelsens medgivande bedriva något yrke eller affärsverksamhet;
 - att icke lämna husporten oläst mellan kl. 9 på aftonen och kl. 7 på morgonen;
 - att icke lämna dörr till vind eller källare öppen;
 - att icke lämna lyset brinnande vid vinds- eller källarekontor;
 - att under inga förhållanden i vindskontor eller vindsgångar röka tobak eller använda tändstickor eller bar eld;
 - att icke lämna vattenkranen öppen, även om vattnet är avstängt;
 - att icke hålla vattenkranen öppen för kylande av matvaror eller drycker;
 - att iakttaga sparsamhet vid varmvattenförbrukningen;
 - att icke upphänga tvätt till torkning på husets fasader, balkonger eller inom lägenheten;
 - att icke upphänga ej urvriden tvätt å torkvinden;
 - att väl rengöra tvättstuga efter användandet;
 - att icke hava dörr öppen till tvättstuga, så att vattenångor uttränga;
 - att icke hålla dörr till förstuga öppen för ventilering eller för avlägsnande av matos;
 - att icke verkställa piskning av möbler, mattor och gångkläder i förstugorna eller i trappuppgångarna, utan endast på därtill avsedd plats och å tid, som föreskrives i ordningsstadgan för Eskilstuna stad;
 - att avskräde och svinmat läggas i därför avsedda kärl;
 - att ej under den kalla årstiden avstänga värmeelement, så att söndersprängning till följd av frysnig kan uppkomma, i vilket fall lägenhetsinnehavaren blir ansvarig för all uppkommen skada;
 - att ofördröjligen anmäla till styrelsen om ohyra visar sig inom lägenheten. Kostnader, som kunna förorsakas genom att lägenhetsinnehavare eller event. grannar, icke kan eller icke får bebo lägenheten under den tid sådana arbeten pågå, skola betalas av lägenhetsinnehavaren själv. Vidare att icke hindra undersökning av lägenhet, om ohyra upptäckts inom fastigheten;
 - att icke belamra balkonger, förstugor, gård, port-, vinds- eller källargångar;
 - att noga tillse att avlopp i kök och badrum ej bliva tilltäppta, och genast anmäla om tappkranar visa sig otäta;
 - att tillhålla sina barn att de ej genom ritning eller på annat sätt skada väggarna i trappuppgångar och på fasader, eller göra åverkan på träd eller planteringar;
 - att ovillkorligen rätta sig efter ovanstående föreskrifter för upprätthållande av god ordning inom egendomen; samt
 - att noga tillse, att vad sålunda åligger lägenhetsinnehavaren själv även iakttagas av hans gäster och av dem, som höra till hans hushåll eller i ett eller annat avseende gå hans ärenden.

För Eskilstuna Bostadsrättsförening Spegeln n:r 8:

STYRELSEN.