

STADGAR

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HOLMEJA

§ 1.

Föreningen, vars firma är Bostadsrättsföreningen Holmeja, har till ändamål att, efter förvärv av tomten nr 11 i kvarteret nr 28 Hilleröd inom Pildammstaden i Malmö, därå låta uppföra en bostadsfastighet, förvalta nämnda fastighet samt åt sina medlemmar i denna upplåta bostäder och en lagerlokal under nyttjanderätt för obegränsad tid.

§ 2.

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

§ 3.

Styrelsen skall hava sitt säte i Malmö.

§ 4.

Såsom medlem i föreningen kan antagas varje myndig, välfredad person. Ansökan om medlemskap ingives skriftligen till och prövas av styrelsen.

§ 5.

Person, som vunnit medlemskap enligt Bostadsrättsföreningen Holmeja stadgar och ej utträtt ur föreningen, är fortfarande medlem.

§ 6.

Den, till vilken bostadsrätt övergått på grund av giftorätt eller arv, må ej förvägras inträde i föreningen.

Medlemskap får ej heller förvägras, där bostadsrätt på grund av testamente övergått till testators make, skyldeman inom arvslederna, adoptivbarn eller adoptant.

§ 7.

Har medlem överlåtit sin bostadsrätt antingen till person, vilken antagits till medlem, eller till föreningen, eller hans bostadsrätt till följd av uppsägning enligt § 26 i lagen om bostadsrättsföreningar försållts, anses han ha utträtt ur föreningen. Utträdet skall anses ske vid den räkenskapsavslutning, som infaller närmast en månad efter det överlåtelsen eller försäljningen har skett.

§ 8.

Bostadsrätt må upplåtas endast åt medlem i föreningen.

Har bostadsrätt efter överlåtelsen eller annorledes övergått till ny innehavare, må denne ej utöva bostadsrätten med mindre han är eller antages till medlem i föreningen.

§ 9.

Vid upplåtelse av bostadsrätt erlägges en grundavgift av ungefär 28 % av det för lägenheten i den ekonomiska planen angivna andelsvärdet.

Ersättning för rätten att teckna bostadsrätt skall icke utgå.

§ 10.

Månadsavgifter för bostadsrätt, som skola utgå till bestridande av löpande utgifter, skola beräknas efter lägenheternas andelsvärden och erläggas i förskott å tider, som av styrelsen bestäms.

Bränsleavgifter, som skola beräknas efter lägenheternas lägenhetsyta, skola erläggas månadsvis i förskott.

Reservfond skall bildas genom årlig avsättning av minst 0,1 % av andelsvärdet, dock lägst 5 % av föreningens årsvinst enligt 17 § 1 mom. första stycket föreningslagen. Dylik avsättning skall göras intill dess reservfonden uppgår till minst ett belopp, motsvarande 5 % av samtliga andelsvärden, dock lägst det belopp, varom stadgas i 17 § 1 mom. andra stycket föreningslagen.

För täckande av opåräknade utgifter må bostadsrättshavare avfordras såsom särskilt tillskott högst 5 % av lägenhets andelsvärde per år. Tillskott må ej avfordras, förrän tre månader förflutit från det beslut om tillskottet fattades.

§ 11.

Utöver de i § 10 omförmålda avgifterna får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare.

§ 12.

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

Bostadsrätten skall ofördröjligen hembjudas till inlösen genom ansökan hos föreningens styrelse, därest bostadsrätten annorledes än genom giftorätt, bodelning, arv eller testamente övergått till ny innehavare, som ej är medlem. Åtkomsten av bostadsrätten skall därvid styrkas samt om rätten övergått genom köp, uppgift lämnas om den betingade köpeskillingen.

När bostadsrätt sålunda hembjudits, skall styrelsen, där föreningen ej vill inlösa rätten, därom genast underrätta förutvarande medlemmar på sätt som om meddelanden till medlemmarna är föreskrivet, med anmodan till den, som önskar begagna sig av lösningsrätten, att skriftligen anmäla sig hos den nya bostadsrättshavaren inom en vecka därefter. Vill föreningen själv lösa, skall anmälan hos den nye bostadsrättshavaren ske inom tre veckor efter det anmälan om bostadsrättens övergång gjorts hos styrelsen.

Anmäla sig flera skall den, som tidigare antagits som medlem och ej är bostadsrättshavare, äga företräde. Bland samtidigt antagna skall lottnings ske.

Lösenbeloppet skall utgöras, där fångat är köp, av köpeskillingen men eljest av belopp, som skall motsvara bostadsrättens verkliga värde. Dock får lösenbeloppet icke i något fall utgå med högre belopp än som svarar emot bostadsrättshavarens andel i föreningens behållna tillgångar utan så är, att bostadsrätten av särskild anledning har högre värde. Skulle tvist uppkomma om lösenbeloppet, varde detta bestämt av tre skiljemän, med rätt för part, som ej åtnöjes med skiljemännens beslut att draga tvisten under domstols prövning, såfram han instämmer sin talan inom nittio dagar från det skiljemännens beslut i huvudskrift eller bestyrkt avskrift delgavs honom.

Därest ej inom stadgad tid någon anmäler sig vilja lösa hembjuden bostadsrätt eller, sedan lösenbeloppet för dylik bostadsrätt i behörig ordning fastställts, bostadsrätten ej inom tjugo dagar därefter inlöses, äger den, som hembudet gjort, att vinna registrering såsom bostadsrättshavare, såvitt ej annat hinder däremot möter.

§ 13.

För envar bostadsrättshavare skall genom styrelsens försorg utfärdas bostadsrättsbevis. Vid bostadsrättsbeviset skola vara fogade föreningens stadgar. I bostadsrättsbeviset skall genom styrelsens försorg göras anteckningar om verkställda inbetalningar för bostadsrätten.

§ 14.

Bostadsrättshavare åligger att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott stånd. Föreningen svarar för reparationer å de stamledningar för avlopp samt för lägenhetens förseende med värme och elektricitet samt vatten, med vilka lägenheten av föreningen försetts, så ock för reparationer och andra kostnader i anledning av brand- och vattenledningsskada, som ej uppstått genom bostadsrättshavarens vållande.

§ 15.

Bostadsrättshavare äger icke utan tillstånd av styrelsen företaga förändringar av lägenheten.

§ 16.

Bostadsrättshavare vare 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 i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavare hälle ock noggrann tillsyn däröver, att vad sålunda åligger honom själv, iakttagas jämväl av hans husfolk och av den, som av honom inrymts i lägenheten.

Gångmattor får absolut inte borstas eller skakas på balkongen. Sängkläder får piskas mellan kl. 08.00—11.00 f.m. Hinder möter inte att kläder m.m. får hängas ut till vädring hela dagen om hänsyn tages till de andra hyresgästerna.

Tvättmaskinen får användas mellan kl. 07.00 f.m. till kl. 20.00 e.m.

Fläkten i torkrummet får vara igång till kl. 21.00.

Barncyklar får ej ställas i trappan då denna plats endast är avsedd för barnvagnar. Barncyklarna skall ställas ner i källaren. Buller och spikning i lägenheterna får på det bestämdaste ej förekomma efter kl. 21.00.

Medlemmarna uppmanas även att hänsyn tages till de andra hyresgästerna när det gäller badning. Vatten får ej tappas i badkaret efter kl. 22.00.

För att uppnå den gemensamma trevnaden inom föreningen uppmanas medlemmarna att följa stadgarnas föreskrifter.

§ 17.

Bostadsrättshavare eller annan person får ej inflytta i föreningens fastighet med mindre han lämnar av styrelsen godkänd garanti för att hans bohag är fritt från ohyra. Skulle någon person likväl vara orsak till att ohyra inkommit i föreningens fastighet, äger föreningen rätt till skadestånd.

§ 18.

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.

§ 19.

Bostadsrättshavare äger icke utan styrelsens tillstånd upplåta lägenheten till begagnande åt någon, som ej är medlem i föreningen.

§ 20.

Nyttjanderätt till lägenhet, som innehaves under bostadsrätt, vare förverkad och föreningen förty berättigad att uppsäga bostadsrättshavare till avflyttning:

1. Om bostadsrättshavare dröjer med erläggande av grundavgift, månads- eller bränsleavgift utöver trettio dagar från det föreningen efter förfallodagen skriftligen anmodat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet. Anmaning anses given, när den blivit försänd i rekommenderat brev.
2. Om lägenheten nyttjas till annat ändamål än det, vartill den är avsedd, och avsevärt men därigenom kan tillskyndas föreningen eller annan medlem.
3. Om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavare eller, där lägenheten upplåtits till begagnande av annan, denne åsidosätter något av vad jämlikt § 16 skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn, som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavare.
4. Om, i fall där jämlikt § 18, bostadsrättshavare är pliktig att lämna annan tillträde till lägenheten, sådant vägras, och giltigt ursäkt ej kan visas.
5. Om, utan tillstånd av styrelsen, bostadsrättshavare till annan än medlem upplåter lägenheten till begagnande eller han, utan att därtill vara berättigad, i lägenheten stadigvarande inrymmer främmande personer.

Finnes i fall, som denna § avser, vad som lägges bostadsrättshavare till last vara av ringa betydelse, må han ej skiljas från lägenheten.

Innan uppsägning må ske på grund av förhållande, som i 2, 3, 4 eller 5 sägs, skall föreningen hava berett bostadsrättshavare tillfälle att inom skälig tid vidtaga rättelse.

Sker uppsägning, vare föreningen berättigad till skadestånd.

Vid tillämpandet av bestämmelserna i förevarande § skall dock iakttagas vad som i 48 § lagen om bostadsrättsföreningar sägs.

§ 21.

Sker uppsägning av anledning, som i 20 § mom. 1, 3 eller 4 sägs vare bostadsrättshavare skyldig att genast avflytta. Sker uppsägning av annan i § 20 omnämnd anledning, äge bostadsrättshavaren kvarsitta till den fardag för avträdande av förhyrd lägenhet, som infaller näst efter tre månader från uppsägningen, där ej rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 22.

Huru bostadsrätt sedan bostadsrättshavare skilts från lägenheten skall försälas, omförmäles i 53 § i lagen om bostadsföreningar.

§ 23.

På ordinarie föreningssammanträde, varom mera i 28—30 §§ sägs, utses bland föreningens medlemmar för ett år en styrelse av tre personer, vilka skola hava till uppgift att handhava och vårda föreningens anläggningar. Dessutom utses likaledes bland föreningens medlemmar för samma tid en suppleant, vilken av styrelsen inkallas vid förfall för någon av medlemmarna.

§ 24.

Styrelsen utser inom sig ordförande, kassör och sekreterare. Kassör är tillika vice ordförande.

Styrelsen äger att garantiförsäkra kassören. Penningar, som icke äro behövliga för täckande av löpande utgifter, skola insättas i sparbank.

Föreningens firma tecknas av ordföranden, kassören och sekreteraren, två i förening.

Styrelsen är beslutför så snart två ledamöter äro närvarande.

§ 25.

Styrelsen skall fastställa i § 10 omförmälda månadsavgifter för bostadsrätt och bränsleavgifter, som för en god skötsel av fastigheten äro erforderliga, att av medlemmarna uttaxeras.

§ 26.

Föreningens räkenskaper, som böra föras på ett tydligt och lättfattligt sätt, skola omfatta kalenderår och vara färdiga till granskning den förste påföljande februari.

§ 27.

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skola granskas av två för ett år i sänder på ordinarie föreningssammanträde därtill utsedda revisorer, vilka skola hava fullgjort granskningen

samt berättelse däröver hava avgivits senast den 1 mars. Till revisorerna avlämnar styrelsen förutom förvaltningsberättelse jämval vinst- och förlusträkning samt balansräkning för den tid revisionen skall omfatta. Dessutom åligger det styrelsen för revisorerna uppvisa de handlingar, som äro erforderliga för revisionen. Revisorerna äga rätt att granska föreningens räkenskaper när de så gott finna.

Styrelse och revisorer äga rätt att besiktiga föreningens lägenheter och senare att därom i revisionsberättelsen giva utlåtande.

§ 28.

Ordinarie föreningssammanträde skall hållas en gång om året före mars månads utgång. Extra föreningssammanträde kan hållas, när styrelsen så anser lämpligt, eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade därom enat sig.

§ 29.

Kallelse till föreningssammanträde skall ske genom anslag i varje uppgång inom fastigheten. Den skall angiva vad på sammanträdet skall förekomma till behandling och uppsättas minst 14 dagar före sammanträdet.

Andra meddelanden bringas till medlemmarnas kännedom på enahanda sätt.

Till varje föreningsmedlem avsändes samtidigt med kallelsen till ordinarie föreningssammanträde eller tidigare, förvaltningsberättelse, revisionsberättelse, vinst- och förlusträkning samt balansräkning.

Vill medlem till ordinarie föreningssammanträde göra framställning, skall han densamma till styrelsen inlämna senast 14 dagar före sammanträdet.

§ 30.

Vid ordinarie föreningssammanträde skola följande ärenden förekomma till behandling:

- A) Val av ordförande för sammanträdet.
- B) Val av justeringsmän.
- C) Förteckning över tillstådeskomna medlemmar.
- D) Uppläsning av protokoll hållet vid senaste sammanträdet.
- E) Fråga om kallelse till sammanträdet behörigen meddelats.
- F) Styrelsens förvaltningsberättelse samt vinst- och förlusträkning.
- G) Revisorernas berättelse.
- H) Fastställande av balansräkning.
- I) Fråga om arvode åt föreningens funktionärer.
- J) Val av tre styrelseledamöter och en suppleant.
- K) Val av två revisorer.
- L) Övriga i kallelsen upptagna ärenden.

Fråga om större reparationer och omändringar i fastigheten ävensom andra frågor av större betydelse avgöras på föreningssammanträdet.

Å föreningssammanträde äger varje bostadsrättshavare en röst. Den, som häftar för oguldna avgifter, äger ej rösträtt.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan bostadsrättshavare. Mannen får föra hustruns talan och tvärtom, dock med företeende av fullmakt. I övrigt får endast den, som själv är bostadsrättshavare på grund av fullmakt utöva rösträtt för annan.

Omröstning vid föreningssammanträde sker öppet, där ej närvarande röstberättigad påkallar slutna omröstning.

Vid lika röstetal avgöres val genom lottning men övriga frågor genom ordförandens röst.

De fall, då särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, omförmäles i 67 och 70 §§ i lagen om ekonomiska föreningar och i 60 § i lagen om bostadsrättsföreningar.

Över vad på föreningssammanträde förekommer skall föras protokoll. Senast tolv dagar efter föreningssammanträde skall protokoll vara föreningsmedlem hos styrelsens sekreterare tillgängligt.

§ 31.

Tvister mellan föreningen och styrelsen eller ledamot därav eller föreningsmedlem skola, där de icke angå fråga om nyttjanderätts förverkande, hänskjutas till avgörande av skiljemän enligt lagen om skiljemän.

§ 32.

Där ej annorledes är i dessa stadgar bestämt, skola gällande lagar om ekonomiska föreningar av år 1951, om bostadsrättsföreningar av år 1930 samt om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. tillämpas.

Att förestående stadgar antogos vid konstituerande sammanträde med Bostadsrättsföreningen Holmeja den 19 juli 1958, intyga:

<i>Per Wall</i> Ordförande	<i>Greta Wall</i> Kassör	<i>Lilly Wellman</i> Sekreterare
-------------------------------	-----------------------------	-------------------------------------

Styrelsens egenhändiga namnteckningar bevitna:

<i>A. Wellman</i>	<i>G. Wohlin</i>
-------------------	------------------