

**STADGAR**

för

**Bostadsrättsföreningen**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MANNE**

---

# STADGAR

för

## § 1.

Denna förening, vars firma är .....,  
....., har till ändamål  
att efter förvärv av tomt nummer ..... i kvarteret .....

därå låta uppföra en bostadsfastighet, förvalta nämnda fastighet samt åt sina medlemmar i denna upplåta bostäder och andra lokaler under nyttjanderätt för obegränsad tid.

## § 2.

Den rätt inom föreningen, som på grund av upplåtelse tillkommer medlem, benämnes bostadsrätt, och medlem, som innehar bostadsrätt, benämnes 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 ..... 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 bostadsrätt av medlem överlåtits till någon, som ej är medlem, må inträde i föreningen icke vägras denne, såvida han uppfyller de villkor för medlemskap, som stadgarna föreskriva, och han skäligen bör tagas för god såsom medlem.

§ 8.

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 försålts, 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.

§ 9.

Bostadsrätt må upplätas 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.

§ 10.

Vid upplåtelse av bostadsrätt erlägges en grundavgift av ..... % av det för lägenheten i den ekonomiska planen angivna andelsvärdet. Ersättning för rätten att teckna bostadsrätt skall icke utgå.

§ 11.

Månadsavgifter för bostadsrätt, som skola utgå till bestående av löpande utgifter, såsom räntor och amorteringar å lån, skatter, försäkringsavgifter, kostnader för fastighetens förvaltning och underhåll, skola beräknas efter lägenheternas andelsvärden och erläggas i förskott å tider, som av styrelsen bestämmes.

Värmeavgifter, som beräknas efter lägenheternas volym, skola erläggas månadsvis i förskott under eldningsperioden.

I första momentet nämnda avgifter få under ett år icke överstiga ..... % av lägenheternas andelsvärde.

För inre reparationer av lägenheterna skall finnas en reparationsfond, som bildas genom årliga insättningar med ungefär

..... % av resp. lägenhets andelsvärde till dess summan uppgår till ..... % av nämnda värde. Nedgå de avsatta inbetalningarna under detta värde skola inbetalningarna fortsätta till dess nämnt värde uppnåts. Av fonden får resp. bostadsrättshavare efter styrelsens godkännande disponera de av honom gjorda inbetalningarna för nödvändiga reparationer av lägenheten.

Föreningens årsvinst skall avsättas till reservfond, intill dess denna uppnått ..... % av fastighetens taxeringsvärde.

§ 12.

Utöver de i § 11 omnämnda avgifterna får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare.

§ 13.

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

§ 14.

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

§ 15.

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, gas 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 bostadsrättshavares vållande.

§ 16.

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

§ 17.

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

§ 18.

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.

§ 19.

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.

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

§ 21.

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 värmeavgift utöver trettiö 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 § 17 skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn, som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavare.
4. Om, i fall där jämlikt § 19, bostadsrättshavare är pliktig att lämna annan tillträde till lägenheten, sådant vägras, och giltig 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 betydhet, 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.

§ 22.

Sker uppsägning av anledning, som i 21 § mom. 1, 3 eller 4 sägs, vare bostadsrättshavare skyldig att genast avflytta. Sker uppsägning av annan i § 21 omnämnd anledning, äge bostadsrättshavare kvarsitta till den fardag för avträdet av förhyrd lägenhet, som infaller näst efter tre månader från uppsägningen, där ej rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 23.

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

§ 24.

På ordinarie föreningssammanträde, varom mera i 29—31 §§ sägs, utses bland föreningens medlemmar för ett år en styrelse av tre personer, vilka skola hava till uppgift att handhava och

vårda föreningens angelägenheter. Dessutom utses likaledes bland föreningsmedlemmarna för samma tid två suppleanter, vilka av styrelsen inkallas vid förfall för någon av medlemmarna.

#### § 25.

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

Styrelsen äger att garantiförsäkra kassören.

Penningar, som icke äro behövliga för täckande av löpande utgifter, skola insättas i sparbank.

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

Styrelsen är beslutför så snart tre ledamöter äro närvarande, därav dock minst två skola vara ordinarie.

#### § 26.

Styrelsen skall fastställa i § 11 omnämnda månadsavgifter för bostadsrätt och värmeavgifter, som för en god skötsel av fastigheten äro erforderliga, att av medlemmarna uttaxeras.

#### § 27.

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

#### § 28.

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skola granskas av två för ett år i sänder på ordinarie förenings- sammanträde därtill utsedda revisorer, vilka skola hava fullgjort granskningen samt berättelse däröver hava avgivit senast den 1 mars. Till revisorerna avlämnar styrelsen förutom förvaltningsberättelse, jämväl 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 för gott finna.

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

#### § 29.

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

#### § 30.

Kallelse till förenings- sammanträde skall ske genom anslag i varje uppgång inom fastigheten. Den skall angiva vad på sammanträdet skall förekomma till behandling och uppsättas minst åtta dagar före sammanträdet hållande.

Andra meddelanden bringas till medlemmarnas kännedom på enahanda sätt.

Till varje förenings- medlem avsändes samtidigt med kallelsen till ordinarie förenings- sammanträde eller tidigare, förvaltnings- berättelse och revisionsberättelse, vinst- och förlusträkning samt balansräkning.

Vill medlem till ordinarie förenings- sammanträde göra framställning, skall han densamma till styrelsen inlämna senast fjorton dagar före sammanträdet.

#### § 31.

Vid ordinarie förenings- sammanträde skola följande ärenden förekomma till behandling:

- 1) Val av ordförande för nästa år.
- 2) Val av två justeringsmän,
- 3) Förteckning uppgöres över tillstådeskomna medlemmar.
- 4) Uppläsning av protokoll hållet vid senaste sammanträdet.
- 5) Fråga om kallelse till sammanträdet behörigen meddelats.
- 6) Styrelsens förvaltningsberättelse samt vinst- och förlusträkning,
- 7) Revisorernas berättelse,
- 8) Fastställande av balansräkning,
- 9) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen,
- 10) Fråga om arvode åt föreningens funktionärer,
- 11) Val av tre styrelseledamöter och två suppleanter.
- 12) Val av två revisorer och en revisorsuppleant,
- 13) Övriga i kallelsen upptagna ärenden.

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

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 lottnings men övriga frågor genom ordförandens röst.

De fall, då särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, omförmäles i 42 och 43 §§ 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.

#### § 32.

Därest föreningen av statens byggnadslånebyrå erkänts som kooperativt organiserat företag utan enskilt vinstsyfte föreskrives att intill dess beviljat statligt lån till fullo guldits eller avskrivits skall gälla:

- a) Högre avgifter få icke uttagas än statens byggnadslånebyrå medgivit.
- b) Vid uthyrning av lägenhet får icke uttagas högre hyra än statens byggnadslånebyrå medgivit.
- c) Bostadsrättshavare får icke utan medgivande av föreningens styrelse överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet.
- d) Föreningen underkastar sig den tekniska och ekonomiska kontroll, som statens byggnadslånebyrå eller drätselkammaren i Malmö påfordrar.
- e) Revisorerna åligger det att tillse jämväl, att styrelsens beslut ej strider mot statlig lånemyndighets 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 skäligen ersättning för utfört arbete.

- g) Vid likvidation skall envar återbekomma högst det belopp, som svarar mot medlemmens sammanlagda kapitaltillskott. Uppstår överskott, skall detta överlämnas till drätselkammaren i Malmö, att användas till ändamål, som statens byggnadslånebyrå kan godkänna.

- h) Föreningens stadgar få icke ändras utan statens byggnadslånebyrås godkännande.

#### § 33.

Därest föreningen äger byggnad, som uppförts på av drätselkammaren i Malmö med tomrätt upplåten mark, skall gälla:

- a) Högre avgifter få icke uttagas och ej heller beräknas på annat sätt än drätselkammaren i Malmö godkänt,
- b) Bostadsrättshavare får icke utan medgivande av föreningens styrelse överlåta sin bostadsrätt eller, helt eller delvis, upplåta av honom innehavd lägenhet,
- c) Denna paragraf i stadgarna får icke ändras utan drätselkammarens i Malmö godkännande.

#### § 34.

Twister 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.

#### § 35.

Där ej annorledes är i dessa stadgar bestämt, skola gällande lagar om ekonomiska föreningar av år 1911 och om bostadsrättsföreningar av år 1930 tillämpas.