

STADGAR

för
Bostadsrättsföreningen DALEN



Om firma och ändamål

§ 1

Denna förening, vars firma är Bostadsrättsföreningen Dalen, har till ändamål att efter inköp av tomt nr 12 i kvarteret 40 Viadukten inom Östra Förstaden i Malmö, belägen vid Saarisvägen, därå låta uppföra en bostadsfastighet, förvalta nämnda fastighet samt åt sina medlemmar i denna upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

§ 2

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

§ 3

Styrelsen har sitt säte i Malmö.

Om medlemskap

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

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

Medlemskap må 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 skäligen bör tagas för god såsom medlem.

§ 8

Har medlem överlåtit sin bostadsrätt antingen till person, vilken antagits till medlem, eller till föreningen, eller har hans bostadsrätt till följd av uppsägning enligt 7 kap. § 18 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 skett.

Om bostadsrätt

§ 9

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

§ 10

Nyttjanderätt till lägenhet, förvärvad enligt Bostadsrättsföreningen Dalens stadgar, är fortfarande gällande såvida den ej överlåtits.

§ 11

Vid upplåtelse av bostadsrätt erlägges en grundavgift av 12 % av det för lägenheten i den ekonomiska planen angivna andelsvärdet. Ersättning för rätten att teckna bostadsrätt skall ej utgå.

§ 12

Månadsavgifter för bostadsrätt, som skola utgå till bestridande 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 på tider, som av styrelsen bestämmes.

Värmeavgifter, som skola beräknas efter lägenhetens volym, skola erläggas månadsvis i förskott.

Föreningens årsvinst skall avsättas till reservfond intill dess denna uppnått 20 % av inbetalda grundavgifter.

§ 13

Utöver i § 12 omnämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare.

§ 14

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

§ 15

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

Om bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter

§ 16

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, elektricitet och vatten, med vilka lägenheten av föreningen försetts, så ock för reparationer och andra kostnader i anledning av brand- och vattenledningsskada, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande.

§ 17

Bostadsrättshavare äger icke utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring av lägenheten.

Om bostadsrätt

§ 9

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

§ 10

Nyttjanderätt till lägenhet, förvärvad enligt Bostadsrättsföreningen Dalens stadgar, är fortfarande gällande såvida den ej överlåtits.

§ 11

Vid upplåtelse av bostadsrätt erlägges en grundavgift av 12 % av det för lägenheten i den ekonomiska planen angivna andelsvärdet. Ersättning för rätten att teckna bostadsrätt skall ej utgå.

§ 12

Månadsavgifter för bostadsrätt, som skola utgå till bestridande 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 på tider, som av styrelsen bestämmes.

Värmeavgifter, som skola beräknas efter lägenhetens volym, skola erläggas månadsvis i förskott.

Föreningens årsvinst skall avsättas till reservfond intill dess denna uppnått 20 % av inbetalda grundavgifter.

§ 13

Utöver i § 12 omnämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare.

§ 14

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

§ 15

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

Om bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter

§ 16

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, elektricitet och vatten, med vilka lägenheten av föreningen försetts, så ock för reparationer och andra kostnader i anledning av brand- och vattenledningsskada, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande.

§ 17

Bostadsrättshavare äger icke utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring av lägenheten.

§ 18

Bostadsrättshavare skall vid lägenhetens begagnande iaktta vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt rätta sig efter de föreskrifter som föreningen meddelar. Vid tillträde av lägenhet skall bostadsrättshavare erhålla en särskild för ändamålet utformad ordningsföreskrift av föreningen, varom mer i § 26B, vilken jämte dessa stadgar, beskriver bostadsrättshavarens och föreningens skyldigheter och inbördes ansvarsfördelning. Skyldigheten för bostadsrättshavaren enligt denna paragraf gäller även de personer, som av henne eller honom, begagnar lägenheten.

§ 19

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 sådan person likväl vara orsak till att ohyra inkommit i fastigheten, äger föreningen rätt till skadestånd.

§ 20

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 iakttas, att lägenhetens innehavare ej förorsakas större olägenhet än nödvändigt är.

§ 21

Bostadsrättshavare äger icke utan styrelsens tillstånd upplåta lägenheten till begagnande åt någon, som ej är medlem i föreningen. Sådant tillstånd erfordras dock ej vid uthyrning av enstaka rum.

§ 22

Nyttjanderätten till lägenhet, som innehas under bostadsrätt, vare förverkad och föreningen förty berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med erläggande av grundavgift, månads- eller värmeavgift utöver trettio dagar från det föreningen efter förfallodagen skriftligen anmanat 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 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, denne åsidosätter något av vad jämlikt § 18 skall vid lägenhetens begagnande iakttas eller brister i den tillsyn, som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavaren;
- 5) om i fall där jämlikt § 20 bostadsrättshavare är pliktig att lämna annan tillträde till lägenheten, sådant vägras, och giltig ursäkt ej kan visas.

Finnes i fall, som denna paragraf avser, vad som lägges bostadsrättshavaren till last vara av ringa betydelse, så 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 bostadsrättshavaren tillfälle att inom skälig tid vidtaga rättelse.

Sker uppsägning, vare föreningen berättigad till skadestånd.

Vid tillämpandet av bestämmelserna i förevarande paragraf skall iakttas vad som i 7 kap. § 21 i lagen om bostadsrättsföreningar sägs.

§ 23

Sker uppsägning av anledning, som i § 22, mom. 1), 4) eller 5) sägs, vare bostadsrättshavaren skyldig att genast avflytta. Sker uppsägning av annan i § 22 omnämnd anledning, äge bostadsrättshavaren kvarsitta till den sardag för avträdande av förhyrd lägenhet, som infaller näst efter tre månader från uppsägningsdagen, där ej rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 24

Huru bostadsrätt, sedan bostadsrättshavaren skilts från lägenheten, skall försäljas, omförmäles i 7 kap. § 30 i lagen om bostadsrättsföreningar.

Om styrelse och revision

§ 25

På ordinarie föreningsmöte, varom mera i §30-32, utses bland föreningens medlemmar för ett år en styrelse på tre eller fem personer, vilken har till uppgift att handha och vårda föreningens angelägenheter. Dessutom utses likaså bland föreningens medlemmar för samma tid två eller respektive fyra suppleanter, vilka av styrelsen kallas vid frånvaro av ordinarie ledamöter i styrelsen.

§ 26A

Styrelsen utser inom sig ordförande, v. ordförande och kassör samt sekreterare.

Styrelsen äger rätt att garantiförsäkra kassören. Penningar, som icke äro behöfliga för täckande av löpande utgifter, skola insättas i bank.

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

Styrelsen är beslutför så snart tre ordinarie ledamöter eller ock två ordinarie ledamöter och en suppleant äro närvarande.

§ 26B

Styrelsen skall utforma och tillhandahålla en förenklad ordningsföreskrift av valda delar från dessa stadgar samt övrig nödvändig information, som styrelsen finner lämplig, med syfte att underlätta för nyinflyttade medlemmar och hyresgäster att medverka till att ansvar och skyldigheter efterlevs. Skriften skall utformas som en attraktiv välkomstskrift och revideras löpande för att bibehålla ständig aktualitet.

§ 27

Styrelsen skall fastställa i § 12 omförmälda månadsavgifter för bostadsrätt och värmeavgifter, som för en god skötsel av fastigheten äro erforderliga, att av medlemmarna uttaxeras.

§ 28

Föreningens räkenskaper, som böra föras på ett tydligt och lättfattligt sätt, skola omfatta kalenderår.

§ 29

Styrelsens förvaltning och föreningens ekonomi skall granskas av en på ordinarie föreningsstämma därtill utsedd auktoriserad eller godkänd revisor, samt en på samma stämma utsedd revisorssuppleant, likaså auktoriserad eller godkänd revisor, att tillträda vid ordinarie revisors frånfälle. Styrelsen skall till revisorn lämna förvaltningsberättelse samt resultat- och balansräkning för den tid revisionen omfattar, senast den sista april. Dessutom skall styrelsen uppvisa handlingar som äro nödvändiga för revisionen.

Revisorn äger rätt att granska föreningens räkenskaper, närhelst hon eller han finner gott. Revisionsberättelse över förvaltningen och räkenskaperna ska avgivas av revisorn senast en månad efter erhållande av årsredovisningen.

Styrelse och revisor äger rätt att besiktiga föreningens lägenheter och lokaler och i revisionsberättelsen ge utlåtande därom.

Om föreningssammanträde

§ 30

Ordinarie föreningsstämma skola hållas en gång om året, icke senare än en månad efter erhållandet av berättelsen från revisorerna.

Extra föreningssammanträde kan hållas, när styrelsen så anser lämpligt, eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade det för uppgivet ändamål skriftligen påfordrat.

§ 31

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 åtta dagar före sammanträdet hållande.

Andra meddelanden bringas till medlemmarnas kännedom på enahanda sätt.

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

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

§ 32

Vid ordinarie föreningssammanträde skola följande ärenden förekomma till behandling:

- a) val av ordförande för sammanträdet;
- b) val av justeringsmän
- c) fråga om kallelse till sammanträdet behörigen meddelats;
- d) uppläsning av protokoll från senaste föreningssammanträde;
- e) styrelsens förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning;
- f) revisorernas berättelse;
- g) fastställande av resultat- och balansräkningen;
- h) fråga om ansvarsfrihet för styrelsen;
- i) fråga om arvode åt föreningens funktionärer;
- j) val av styrelseledamöter och suppleanter;
- k) val av revisorer och suppleant;
- l) övriga i kallelsen upptagna ärenden.

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

Å föreningssammanträde äger varje bostadsrättshavare en röst. Den, som häftar för ogulda 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 sluten omröstning.

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

De fall, då särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, omförmälas i 7 och 11 kap. i lagen om ekonomiska föreningar och 9 kap. § 15-18 samt § 23-25 i lagen om bostadsrättsföreningar.

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

Om föreningens upplösning

§ 33

Om föreningen upplöses, skola dess behållna tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatsvärden.

Om lagar, som äga tillämpning på föreningen

§ 34

Twister mellan föreningen och styrelsen eller ledamot därav eller föreningsmedlem skola, där de ej 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 1987 och om bostadsrättsföreningar av år 1991 tillämpas.

Ursprungligen antagna den 5 december 1938.

Nuvarande lydelse registrerad av Bolagsverket den 20 februari 2008.

Y