

S T A D G A R

för

Bostadsrättsföreningen E L D O R A D O

Trelleborg.

S T A D G A R
för
Bostaderättsföreningen "ELDORADO"
Trelleborg.

Föreningens firma och ändamål.

§ 1.

Föreningens firma är Bostaderättsföreningen "ELDORADO".

§ 2.

Föreningen skall ha till ändamål att efter förvärv av tomten nr 5 kvart. Myran i Trelleborg uppföra, besitta och fövalta ett bostads-
hus, där bostad beredas åt medlemmarna med nyttjanderätt under o-
begränsad tid.

Den rätt inom föreningen, som på grund av sådan upplåtelse till-
kommer medlem, benämnes bostaderätt och medlem, som innehår bostade-
rätt, benämnes bostaderättshavare.

§ 3.

Styrelsen skall ha sitt säte i Trelleborg.

Medlemskap.

§ 4.

Anskän om medlemskap i föreningen ingives skriftligen till och
prövas av styrelsen.

Den, till vilken bostaderätt övergått på grund av giftorätt eller
arv, får ej vägras inträde såsom medlem. Medlemskap får ej heller för-
vägras, där bostaderätt på grund av testamente övergått till testamente-
givarens make, skyldeman inom arvslederna, adoptivbarn eller adoptant.

I andra fall än som i 2:dra stycket sågs för den, som är för-
satt i konkurs icke antagas till medlem i föreningen.

Här bostaderätt överläts till någon som ej är medlem, eller
övergått till någon annan än den, som enligt bestämmelserna i 2:dra
stycket är berättigad till medlemskap, får inträde i föreningen icke
vägras honom, såvida han skäligen bör tas för god såsom medlem och
hinder icke möter på grund av stadgandet i 3:de stycket.

§ 5.

Medlem som ej är bostaderättshavare, kan efter beslut å för-
eningens sammanträde uteslutas, om han förfar bedrägligt mot för-
eningen eller ejest företager handling, som skadar dess intressen.

Avgifter.

§ 6.

Vid inträde i föreningen skall varje medlem till föreningen er-
lägga en inträdesavgift av 50:- kr.

§ 7.

Grundavgift för bostaderätt skall beräknas efter lägenhets an-
delsvärde. Med lägenhets andelsvärde förstas det belopp, vartill
lägenhetsvärde uppskattas i förhållande till värdet å alla lägen-
heterna i föreningens fastighet.

§ 8.

Föreningen må besluta, att ersättning för rätten att teckna bostaderätt skall erläggas till föreningen.

§ 9.

För bostaderätten skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter, såsom räntor och amorteringar å lån, skatter, förskringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll och uppvärming samt för vatten, elektrisk kraft, renhållning m.m. så också för avsättning till de i § 12 omförmålade fonderna.

Årsavgiften, utom i vad den avser ersättning för värme och varmvatten, skall beräknas efter lägenhets andelsvärde. Ersättning för värme och varmvatten beräknas efter resp. lägenhetens kubikinnehåll.

§ 10.

Till täckande av opåräknade utgifter må bostadsrättshavare efter beslut å föreningssammanträde, avfordras särskilt tillskott, som beräknas efter lägenhets andelsvärde.

Särskilt tillskott får icke för något räkenekapsår överstiga 1 % av andelsvärdet eller avfordras bostadsrättshavare tidigare än tre månader från det beslut om tillskottet fattats.

§ 11.

Utöver i §§ 6-10 omförmålade avgifter får ytterligare avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem. Vidare få intill dess statligt lån till fullo guldits eller avskrivits högre avgifter eller, vid uthyrning av lägenhet, högre hyra icke uttagas än Kungl. Bostadstyrelsen medgivit, icke heller i annan utsträckning än vad som angives i 7 § i kungörelsen 29/6 1946 om ter-tiär- och tilläggslån, och Kungl. kungörelsen 30/6 1948 nr 587.

Vid uthyrning av lägenhet får högre hyra icke uttagas än Kungl. Bostadstyrelsen medgiver.

Om fonder och användandet av årsvinet.

§ 12.

Inom föreningen skola bildas följande fonder:

- a. Fond för yttre reparationer.
- b. Fond för inre reparationer.
- c. Reservfond.

Fonden för yttre reparationer är avsedd att möta omkostnaderna för sådana större reparationer, som icke lämpligen kunna bestrides ur årsavgifterna eller andra löpande inkomster. Fonden bildas genom årlig uttaxering å bostadsrättshavarna av minst 0,3 % av lägenheternas andelsvärden.

Fonden för inre reparationer bildas genom årlig uttaxering. I övrigt förfaries på sätt i föregående stycke sista punkten sägs. Fonden, som för varje bostadsrättshavare föres i särskilt konto, bides av bostadsrättshavarna personligen, till den del, som utvisas av kontot. För bestridande av kostnader för reparationer eller desinfektion inom bostadsrättshavares lägenhet, i den mån dessa av styrélsen påyrkts eller godkänns såsom behövliga för bostadsrättshavaren av fonden lyfta erforderligt belopp. Sedan bostaderätt övergått till annan eller nyttjanderätt till lägenhet förverkats enligt 30 § äger bostadsrättshavaren, sedan styrélsen av hans andel i fonden använt erforderligt belopp till behövliga reparationer, lyfta återstoden.

Reservfonden bildas på sätt i § 13 omförmåles.

§ 13.

Aveättning till reservfonden skall ske enligt § 17 l mom. i lag den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar och genom årlig uttaxering

å bostadsrättsråvärna. Sistnämnda ersättning som skall utgöra 0,1 % av andelsvärdet, skall pågå tills fonden uppgår till 5% av nämnda värde och återupptas däreft sedan nedgår under detta belopp.

Styrelse och revisorer.

§ 14.

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse om fem ledamöter varav fyra uteses å Årsmötet och en av kommunala myndigheter.

Å Årsmötet uteser även föreningen en styrelsesuppleant och kommunala myndigheter en styrelsesuppleant.

Styrelseledamöter och suppleant kunna omvaljas. Styrelseledamot och suppleant väljs på ett år.

Styrelsen är beslutför, då tre ledamöter äro närvarande och om beslutet ense.

Styrelsen uteser inom sig ordförande och vice ordförande.

Föreningens firma tecknas av styrelsen såsom sådan eller av två styrelseledamöter i förening.

Av kommunal myndighet utesedd ledamot av styrelsen, eller suppleant för denne, behöver ej vara medlem av föreningen.

§ 15.

Styrelsen även som firmatecknare äga att själva eller genom ombud ej mindre i förhållande till tredje man handla å föreningens vägnar än även inför domstolar och andra myndigheter företräda föreningen.

På styrelsen ankommer att till beloppen fastställa grundavgift och årsavgifter samt ersättning för teckningsrätt, även som att bestämma den ordning, vari beloppen skola erläggas.

Styrelsen äger förvalta föreningens fastighet genom en av styrelsen utesedd vice vd, vilken icke själv behöver vara ledamot i styrelsen eller medlem av föreningen.

Styrelsen äger ej utan föreningssammanträdes bemynligande förelja, nedriva, ombygga eller belåna föreningens fasta egendom. Givet bemynligande gäller icke utöver två år.

Styrelsen ansvarar för handelsböcker för föreningen föres i enlighet med bekräftningslagen den 31 maj 1929.

Föreningens räkenskaper skola avslutas för kalenderåret.

Före februari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna sätta lämna förvaltningsberättelse, vinst- och förlusträkning samt balansräkning.

Styrelsen skall en gång varje år innan förvaltningsberättelsen avgives besiktiga föreningens fastighet och övriga tillgångar.

§ 16.

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skola granskas av två revisorer av vilka en uteses av Årsmötet och en av kommunala myndigheter.

På samma sätt uteses två revisorsuppleanter. Revisorer och suppleanter väljs för en tid av ett år.

Det åligger revisorerna att en gång om året före ordinarie föreningssammanträde verkställa fullständig revision av föreningens räkenskaper samt tillse att styrelsens beslut ej strider mot statlig myndighets föreskrifter eller mot föreningens gentemot sådan myndighet gjorda åtaganden.

De av föreningen valda revisorer skola dessutom minst en gång i kvartalet granska föreningens kassa och inneliggande värdehandlingar även som deltaga i styrelsens i § 15 omförmålda besiktning.

Föreningssammanträden.

§ 17.

Ordinarie föreningssammanträde skall hållas en gång om året före mera månads utgång.

Extra sammanträde hållas då styrelsen finner omständigheter där-

till föranleda och skall styrelsen utlyses då revisorerne eller minst 1/10 av röstberättigade medlemmarne därmed hos styrelsen inlämnat skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas behandlat på sammanträdet.

Kallelse till föreningssammanträde och andra meddelanden skola ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastighet. I kallelsen till sammanträde skall angivas de ärenden, som skola komma till behandling vid sammanträdet. Anslagen skola vara uppsatta senast 14 dagar före sammanträdet.

§ 18.

Medlem, som önskar vist ärende behandlat på ordinarie föreningssammanträde, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst 21 dagar före sammanträdets hållande.

§ 19.

På ordinarie föreningssammanträde skola förekomma följande ärenden:

- a. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b. Val av ordförande.
- c. Val av justeringsminn.
- d. Fråga om kallelse till sammanträdet behörigen skett.
- e. Styrelsens förvaltning berättelse.
- f. Revisorernas berättelse.
- g. Fastetällandet av balansräkningen.
- h. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- i. Fråga om användande av uppkommen vinet eller täckande av förlust.
- j. Fråga om arvoden för löpande året.
- k. Val av styrelseledamöter.
- l. Val av revisorer och suppleant.
- m. Andra ärenden, som blivit i kallelsen till sammanträdet angivna.

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

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

Intill denna 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 eller suppleanterna.

§ 20.

Sedan bostaderätt upplätsits åt minst fem medlemmar, skola i fråga om fattande av föreningsbeslut allenaft bostaderättshavare vara att anse såsom medlemmar, dock ej då fråga är om beslut, varigenom inskränkning sker i de medlemmars rätt vilka ej är bostaderättshavare.

Den, som häftar för ogulden avgift, äger ej rösträtt.

Vareje röstberättigad äger en röst.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Bolag, förening eller annan juridisk person har att utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud.

I övrigt får endast den som själv är medlem, på grund av fullmakt utöva rösträtt för annan.

Omröstning vid föreningssammanträde sker uppst där ej närvarande röstberättigad påkallar slutent omröstning.

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

De fall bland andra ifrån om ändring av dessa stadgar då särskild övervikts röstetal erfordras för giltighet av beslut, omförmåles i 67 och 70 §§ i lag av den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar och 60 § i lagen 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

Om bostadsrätt.

§ 21.

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

Att sterhusdelsägare efter bostadsrättshavare äga utöva bostadsrätt utan att vara medlemmar i föreningen omförmåles i 26 § i lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 22.

Överlätelse av bostadsrätt skall vara skriftligen avfattad och försedd med överlätarens egenhändiga namnunderskrift.

§ 23.

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

Bostadsrättshavare äger efter två år från det bostadsrätten (första gången) upplåtits avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen; namnteckningen skall vara bevitnad.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen å den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader från det avsägelsen skedde.

§ 24.

Huru i vissa fall bostadsrättsförening kan vara skyldig att lösa bostadsrätt samt huru därvid skall tillgå omförmåles i 27, 30 samt 35-40 §§ i lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 25.

För envar bostadsrättshavare skall utfärdas bostadsrättsbevis, varå genom styrelsens försorg skall göras anteckning om verkställda inbetalningar för bostadsrätten enligt §§ 6-10 här ovan.

§ 26.

Bostadsrättshavare äger icke utan tillstånd av styrelsen förtaga avsevärd förändring i lägenheten.

Bostadsrättshavare är 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 meddeler, även som att hålla noggrann tillsyn därå, att vad sålunda åligger honom själv iakttagas jämväl av hans husfolk och av dem, som av honom inrymte i lägenheten.

Bostadsrättshavare får icke vägra föreningen tillträde till lägenheten, när sådant erfordras för nödig tilleyn eller för att utföra arbeten, som påkallas. Föreningen skall iakttaga, att lägenhetens innehavare förorsekas minsta möjliga olägenhet.

Bostadsrättshavare får icke utan styrelsens medgivande överläta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet.

§ 27.

Bostadsrättshavare åligger att på egen bekostnad hålla lägenheten jämte därtill hörande utrymmen i gott stånd. Huru bostadsrätts-

havaren därvid kan anlita fonden för inre reparationer såges i § 12.

Föreningen svarar för reparationer & de etanledningar för avlopp för lägenhetens föreende med värme, gas, elektricitet och vatten med vilka lägenheten av föreningen försetts: så också för reparationer i anledning av brand- och vattenledningsskada, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vällande.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak som eldstäder, elektriska ledningar intill mätare, gas-, vatten- och avloppsledningar till den del de befinner sig inom lägenheten, ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar: dock så att föreningen ansvarar för målningen av yttersidorna på ytterdörrar och ytterfönster.

§ 28.

Skulle väggohyra upptäckas inom lägenheten, är bostadsrättshavaren ansvarig för att underrättelse där om ofördöjligens göres hos styrelsen.

Kostnaderna för desinfektionsåtgärder inom lägenheten jämte sådana kostnader som kunna förorsakas genom att bostadsrättshavaren eller annan icke får bebo lägenheten under den tid sådant arbete pågår, skola betalas av bostadsrättshavarens andel i inre reparationsfonden, så långt denna räcker. Därutöver bestrides kostnaderna av bostadsrättshavaren själv.

§ 29.

Underläter bostadsrättshavaren att i rätt tid fullgöra inbetalning & grundavgift eller ersättning för teckningsrätt, som förfaller till betalning före det tillträde av lägenheten får ske, äger styrelsen, där ej rättelse sker inom en månad efter anmälan och ej heller med styrelsens medgivande tillträde ägt rum, förklara avtalet om uppåtlättelse hävt. Anmälan sker genom rekommenderat brev.

Då avtal sälunda hävta, kan inbetalat belopp ej återfordras och äger föreningen rätt till skadestånd i den mån föreningen lidit skada, som ej ersatt genom inbetalat belopp.

§ 30.

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

1:o Om bostadsrättshavaren dröjer med erläggande av grundavgift, ersättning för teckningsrätt, årsavgift eller särskilt tillskott utöver fjorten dagar från döv föreningen efter förfallodagen genom rekommenderat brev anmodat honom att fullgöra sin betalnings skyldighet.

2:o Om lägenheten nyttjas till annatändamål än det, var till den är avsedd, och avsevärt men därigenom kan tillskyndas föreningen eller dess medlemmar.

3:o Om utan tillstånd av styrelsen bostadsrättshavaren till annan än medlem uppläter lägenheten till begagnade eller han i lägenheten ständigvarande inrymmer främmande person.

4:o Om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren eller där lägenheten uppläts till begagnande av annan, denne åsidosätter något av vad jämlikt 26 § 2:a) st. skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn, som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavare.

5:o Om i fall där jämlikt 26 § 3:dje st. bostadsrättshavaren är pliktig att lämna annan tillträde till lägenheten, sådant vägras och giltig urstikt ej finnes.

6:o Om bostadsrättshavare åsidosätter honom åvilande ej förut härovan nämnd förpliktelse, vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerlig vikt.

Finnes i fall, som denna paragraf avser, 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 ovan sägs, skall föreningen hava berett bostadsrättshavare tillfälle att inom skälig tid vidtaga rättelse.

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

Sker uppsägning av anledning som i 1, 4 eller 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 bostadsråvare skilts från lägenheten skall försäljas omförmåles i 53 § 1 bostadsrättslagen.

Då avtal hävta enligt 29 § eller bostadsrätt efter uppsägning förslits, äger föreningen utesluta förra bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 31.

Twister mellan föreningen och styrelsen eller ledamöter därav eller föreningemedlemmar skall, där ej angår fråga om nyttjanderättsförverkande, hånskjutas till avgörande av skiljemånen enligt lagen om skiljemån.

§ 32.

Vid likvidation skall en var återbekomma högst det belopp, som svarar mot medlemmene sammanlagda kapitaltillskott. Uppstår överskott, skall detta överlämnas till Trelleborgs Stad, att användas till ändamål, som Kungl. Bostadsstyrelsen kan godkänna.

§ 33.

Intill dess statligt lån till fullo guldita eller avskrivite få föreningens stadgar ej ändras utan Kungl. Bostadsstyrelsens godkännande.

§ 34.

I allt varom här oven stadgats gäller lagen av den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar och lagen av den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

Att ovanstående stadgar entages vid sammanträde med Bostadsrättsföreningen ELDORADO den 27 april 1951 intygas:

...Jensart Persson.....

...Karl Strand.....

...Karl Andreasson.....

...Pernart Hjortz.....

...Herbert Hamblin.....

Egenhändiga namnteckningar bevitnas:

...Christina Andersson.....

...Erik Nilsson.....