

STADGAR

Bostadsrättsföreningen Drottninghus org.nr 746000-0545

Antagna vid föreningens extra sammanträde den 3 november 1932 samt ändrade genom stämmobeslut 1970-03-31, 1973-11-16, 1980-01-11, 1983-10-12, 1995-04-24, 2000-01-12, 2009-04-29, 2014-01-23, 2018-05-07, 2025-05-05 och 2026-04-28.

§ 1. Föreningen skall benämnas Bostadsrättsföreningen Drottninghus. Dess styrelse skall hava sitt säte i Malmö.

§ 2. Föreningen skall hava till ändamål att i den föreningen tillhöriga fastigheten tomten nr 3 i kvarteret nr 3 Lorens Bager inom Gamla staden i Malmö åt medlemmar i föreningen upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid (bostadsrätt).

§ 3. Ansökan om medlemskap i föreningen skall göras skriftligt hos styrelsen och prövas av denna. Till medlem för en bostadsrätt som är upplåten som bostad får inte antas juridisk person. Till medlem för lokal, som är upplåten för affärsverksamhet eller som föreningslokal får juridisk person, likväl som fysisk person, antas. Till medlem må, såframt det icke är fråga om person, som enligt bostadsrättslagen ej får vägras inträde, ej antagas omyndig person eller person, som ej är känd för oförvitlighet och ordentlighet. Flera personer får antas som medlemmar för en bostadsrätt.

§ 4. Medlem, som i behörig ordning förklarats hava förverkat sin bostadsrätt i föreningen, kan genom beslut på föreningssammanträde uteslutas.

§ 5. Grundavgift för bostadsrätt skall beräknas efter lägenhets andelsvärde. Med lägenhets andelsvärde förstås det belopp, vartill lägenhetens värde uppskattats i förhållande till samtliga lägenheter i föreningens hus. Grundavgiften skall utgöra 40 % av lägenhetens andelsvärde, vilken redan är erlagd av föreningens nuvarande medlemmar.

§ 6. Föreningen må besluta, att ersättning för rätten att teckna bostadsrätt skall erläggas till föreningen. Föreningen har rätt att ta ut överlåtelseavgift från köparen, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning. Styrelsen beslutar om när och med vilka belopp dessa ska tas ut.

§ 7. För bostadsrätt skall bostadsrättshavare till föreningen kvartalsvis i förskott erlägga årsavgift, som beräknas efter lägenhets andelsvärde. Årsavgiftens storlek fastställs av styrelsen med beaktande av att sammanlagda årsavgifterna skall motsvara föreningens kapitalkostnader samt kostnaderna för löpande drift och underhåll. Innehavare av bostadsrättslägenhet, som utgöres av affärslokal, till vilken hör källarutrymme, vari föreningen tillhandahåller fjärrvärme, skall härför debiteras skälig avgift, som skall beräknas enligt av myndigheterna fastställda anvisningar. Föreningens fjärrvärmekostnader kan fördelas mellan bostadsrättshavarna i proportion till lägenhetsyta, om föreningssammanträde så beslutar. Innehavare av affärslägenhet skall själv vidkännas kostnad för glastruteförsäkring.

§ 8. Till täckande av opåräknade utgifter må bostadsrättsinnehavare, efter beslut å föreningssammanträde, avfordras särskilt tillskott, som skall beräknas efter lägenheternas andelsvärde. Dylikt tillskott får icke för något räkenskapsår överstiga 1 procent av andelsvärdet eller avfordras vederbörande tidigare än tre månader efter det beslutet om tillskottet fattades.

§ 9. Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse om minst fem och högst sju ordinarie ledamöter och två suppleanter. Vid ordinarie föreningsstämma väljes sålunda vid ojämnt årtal minst tre ledamöter för en mandattid av två år och vid jämnt årtal väljes två alternativt fyra ledamöter. Varje år utses en styrelsesuppleant för en mandattid på två år. Avgår ledamot eller suppleant under mandatperioden sker fyllnadsval vid närmaste ordinarie föreningsstämma. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträde överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Föreningen tecknas av styrelsen i dess helhet eller av de ledamöter styrelsen därtill utser, dock minst två i förening.

§ 10 Föreningens räkenskaper skola den 31 december varje år sammanföras i fullständigt bokslut. Styrelsen skall senast sex veckor före föreningssammanträdet avlämna årsredovisningen, inklusive kassaflödesanalys, vinst- och förlusträkning samt balansräkning till revisorerna. Revisionsberättelsen skall vara klar tre veckor före sammanträdet och tillgänglig för medlemmarna senast två veckor före föreningssammanträdet. Föreningens fastighet skall besiktigas och övriga tillgångar granskas en gång varje år innan årsredovisningen avgives, antingen av styrelsen eller av den eller de personer styrelsen därtill utser.

§ 11. Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skola granskas av två å föreningssammanträde valda revisorer, varav en skall vara auktoriserad, utsedda att fungera till dess nyval å nästa ordinarie föreningssammanträde ägt rum. På samma sätt och för samma tid utses två revisorssuppleanter. Granskningen av föreningens förvaltning och räkenskaper bör vara avslutad senast den 15 februari, då skriftligt utlåtande över granskningen avgives och i vilken ansvarsfrihet för styrelsen bestämt till- eller avstyrkes. Revisorerna böra dessutom å andra tider granska föreningens kassa, bankräkningar och eventuella värdehandlingar samt besiktiga fastigheten.

§ 12. Ordinarie föreningssammanträde hålles årligen under mars eller april månad på dag, som styrelsen fastställer. Kallelse till ordinarie och extra föreningssammanträde sker genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastighet tidigast sex veckor och senast två veckor före sammanträdet. I anslutning härtill nedlägges ett exemplar av kallelsen i varje bostadsrättsinnehavares brevlåda inom fastigheten. Andra meddelanden såsom årsredovisningen och revisionsberättelsen delges medlemmarna genom anslag på lämpliga platser inom fastigheten eller genom brev senast 2 veckor före ordinarie föreningssammanträde.

§ 13. Medlem, som önskar få visst ärende behandlat å ordinarie föreningssammanträde, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst tio dagar före sammanträdet.

§ 14. På ordinarie föreningssammanträde skola förekomma följande ärenden:

- a) upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- b) fastställande av dagordningen
- c) val av ordförande
- d) val av sekreterare
- e) val av två personer att jämte ordförande justera protokollet
- f) fråga om kallelse till sammanträdet skett enligt stadgarna
- g) styrelsens förvaltningsberättelse
- h) revisorernas berättelse
- i) fastställande av balansräkningen
- j) fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av uppkommen förlust
- k) fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- l) fastställa antalet styrelsemedlemmar
- m) fråga om arvoden
- n) val av styrelseledamöter och en suppleant på två år
- o) val av revisorer och suppleanter
- p) val av valberedning om tre personer för ett år
- q) andra ärenden, som blivit i kallelsen till sammanträdet angivna.

På extra föreningssammanträde skola förekomma endast de ärenden, för vilka sammanträdet utlysts och vilka angivits i kallelsen till detsamma. Intill dess ordförande blivit utsedd föres ordet av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, den styrelsen därtill utser.

§ 15. Endast innehavare av bostadsrätt äga rösträtt å föreningssammanträde. Den som häftar i skuld för förfallna oguldna avgifter till föreningen, äger ej rösträtt.

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud. En medlem som är juridisk person får genom fullmakt företrädas av annan medlem men också av ledamot av styrelsen för den juridiska personen eller delägare i densamma eller ock anställd där.

Ombudet skall visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt.

En medlem får som biträde vid föreningssammanträde endast anlita sin make, sambo eller annan medlem. Biträde har yttranderätt. Föreningssammanträdet får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningssammanträdet. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträts av samtliga röstberättigade, som är närvarande vid föreningssammanträdet. Omröstning vid föreningssammanträde sker öppet, där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

§ 16. Överlåtelse av bostadsrätt skall avfattas skriftligt och överlåtarens namnteckning bevitnas av två personer. Den, som fått bostadsrätt å sig överlåten, skall vid ansökan om medlemskap i föreningen bifoga bestyrkt avskrift av överlåtelsehandling samt för styrelsen förete överlåtelsehandling i huvudskrift.

§ 17A. Bostadsrättshavaren svarar för alla reparationer och underhåll i sin bostadsrätt med undantag för vattenburna radiatorer.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd utföra en åtgärd som innefattar

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme eller vatten
3. installation eller ändring av anordning för ventilation, installation eller ändring av eldstad eller rökkanal eller annan påverkan på brandskyddet eller
4. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Skulle väggohyra upptäckas inom lägenhet, är bostadsrättshavaren ansvarig för att underrättelse därom ofördröjligen göres hos styrelsen. Kostnader för desinfektionsåtgärder mot väggohyra inom lägenhet betalas av föreningen. Kostnader, som kunna förorsakas genom att innehavare ej kan eller få bebo lägenheten under den tid desinfektion pågår samt kostnader för reparationer, bestridas av respektive bostadsrättshavare.

§ 17B. Bostadsrättshavare svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans/hennes vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller gästar honom/henne eller annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning.

§ 17C. Skulle fastigheten vara i behov av åtgärder, som kräver nya inteckningar skall det godkännas av en föreningsstämma.

§ 18. Projekt som ligger utanför föreningens löpande verksamhet och underhåll skall beslutas av föreningsstämma med minst 2/3 majoritet. Om föreningsstämman godkänner projektets tidplan och budget, åligger det styrelsen att löpande hålla medlemmarna informerade om projektets fortskridande och omedelbart underrätta medlemmarna om eventuella förseningar i förhållande till projektets tidplan. Vidare ska styrelsen utan dröjsmål kalla till en extrastämma om projektets budget riskerar att överskridas. Styrelsen har inte rätt att överskrida projektets budget utan ytterligare stämmobeslut.

§ 19. Butikslokal får ej begagnas till rörelse, konkurrerande med någon i fastigheten redan befintlig. Den verksamhet eller rörelse, som bolag, förening eller annan juridisk person bedriver vid den tidpunkt, då bostadsrätt förvärvats och medlemskap i föreningen erhållits, må icke utan medgivande av föreningen eller dess styrelse ändras till att avse annan verksamhet eller rörelse.

§ 20. För att beslut om ändring av de grunder enligt vilka årsavgifterna skall beräknas skall vara giltigt krävs att samtliga röstberättigade förenat sig om beslutet eller detta fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och på den som hålles sist biträts av minst nio tiondelar av de röstberättigade.

§ 21. Föreningsstämman kan besluta att föreningen skall träda i likvidation endast om samtliga röstberättigade förenat sig om beslutet eller detta fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare stämman biträts av minst nio tiondelar av de röstberättigade.

§ 22. Tvister mellan föreningen och styrelsen eller ledamot därav eller föreningsmedlem, där de ej angå fråga om nyttjanderätts förverkande, skola hänskjutas till svensk domstol.

./.