Stadgar för Bostadsrättsföreningen Villanden Malmö

Firma, ändamål och säte
Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt
Insats och avgifter mm
Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter
Styrelsen
Räkenskaper och revision
Föreningsstämman
Meddelanden till medlemmarna
Fonder
Upplösning, likvidation mm
Övrigt

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

§ 1
Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Villanden.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådana upplåtelser kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Styrelsen har sitt säte i Malmö.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 2

När en bostadsrätt överlåtits till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om denne har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt som styrelsen bestämmer.

§ 3
Medlemskap i föreningen kan beviljas person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättsinnehavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas som medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER M.M

§ 4
Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

allabrf.se

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Avgiftsnivån ska sättas så att föreningen klarar utgifterna både på kort och lång sikt.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller för tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 5

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledning för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett lägenheterna med.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- Egna installationer
- Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten.
- Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el och vatten – till de delar dessa inte är stamledningar.
- Golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationssamordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättsinnehavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

§ 6

allabrf.se

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen själv svarar för.

§ 7
Bostadsrättsinnehavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem. Exempel på väsentliga förändringar är borttagande av vägg och ombyggnation av badrum och kök.

§ 8
Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att när denne använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allts om fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och att rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättsinnehavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till dennes hushåll eller gästar dennes, eller av någon annan som denne inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för dennes räkning.

§ 9
Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

§ 10
En bostadsrättsinnehavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

För att upplåtelsen i andra hand ska behandlas av styrelsen krävs en skriftlig ansökan på särskild blankett som tillhandahålls av styrelsen.

§ 11
Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Jämför § 3 om medlemskap, andra meningen, respektive § 12 om förverkande av bostadsrätt.

§ 12
Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

1. Bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betalas årsavgift.
2. Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. Bostadsrättsinnehavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem.
4. Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
5. Bostadsrättsinnehavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättinnehavare, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.

allabrf.se

6. Bostadsrättsinnehavaren inte iakttar sundhet, ordning eller skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
7. Bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 9 och denne inte kan visa giltig ursäkt för detta.
8. Bostadsrättsinnehavaren inte fullgör skyldighet och måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
9. Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet. Detsamma gäller om lägenheten till en inte oväsentlig del används i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse.

§ 13
Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättsinnehavaren inte skiljas från lägenheten.

§ 14
Om föreningen säger upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 15
Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsäljas, Försäljning får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättsinnehavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN
§ 16
Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst 2 suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast den som är beviljas medlem i Bostadsrättsföreningen Villanden.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen på det sätt som styrelsen bestämmer – minst 2 i förening.

§ 17
Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

§ 18
Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer hälften av närvarande röstat eller vid olika röstetal den mening som biträdes av ordföranden. För giltiga beslut när för beslutförhet minsta antalet ledamöter närvarande erfordras enhällighet.

§ 19

allabrf.se

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dessa fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till – eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

§ 20
Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems och lägenhetsförteckning. Bostadsrättsinnehavare har rätt att på egen begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION
§ 21
Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§ 22
Revisorerna ska vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar.

§ 23
Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast två veckor innan föreningsstämman.

§ 24
Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgänglig för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMAN
§ 25
Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång.

§ 26
Medlem som önskar lämna förslag till stämma ska anmäla detta senast 31 januari eller inom tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

§ 27
Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till detta eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas på stämman.

§ 28
På ordinarie föreningsstämma ska förekomma.

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämma blivit i stadgeenligt ordning utlyst.

allabrf.se

7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat – och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
18. Avslutande

§ 29
Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse ska utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

§ 30
Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 31
Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Även annan än medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Även annan än medlemmens make, sambo , annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

§ 32
Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som hat fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valte förrättas.

§ 33
Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 34
Protokoll från föreningsstämma ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast fyra veckor efter stämman.

§ 35
Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet, via e-post eller genom utdelning.

§ 36

allabrf.se

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

§ 37
Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

ÖVRIGT
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.