

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Skrovet, 769621-0835

Antagna den XX

§1 Bostadsrättsföreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Skrovet

§2 Ändamål och verksamhet

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i bostadsrättsföreningens byggnader upplåta bostadslägenheter och lokaler. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens byggnader, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar minst en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§3 Bostadsrättsföreningens säte

Bostadsrättsföreningens styrelse har sitt säte i Malmö kommun, Skåne län.

§4 Bostadsrättsföreningens organisation

Föreningens organisation består av:

- föreningsstämma
- styrelse
- revisor/er
- valberedning

§5 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna utifrån insats. Årsavgiften betalas månadsvis i förskott och senast den sista vardagen före varje ny månads början. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

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

För TV, Internet, renhållning och andra kollektivt utnyttjade tjänster kan styrelsen besluta att beräkningsgrunden för årsavgiften ska utgöra ett fast tillägg utifrån bostadsrättsföreningens kostnad för respektive tjänst.

§6 Andra avgifter

Bostadsrättsföreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som bostadsrättsföreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får bostadsrättsföreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får bostadsrättsföreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Avgiften till bostadsrättsföreningen för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Om inte styrelsen beslutat annat ska det, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot bostadsrättsföreningen, utgå dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker. Om inte styrelsen beslutat annat ska, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m m.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning. För tillkommande nyttigheter, som utnyttjas endast av vissa medlemmar, såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dylikt, utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

§7 Medlemskap

Ansökan om medlemskap ska vara skriftlig. Fråga om medlemskap i bostadsrättsföreningen avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan har inkommit till bostadsrättsföreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning om den sökande.

Juridisk person kan endast beviljas inträde om styrelsen så beslutar.

Om det antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten, eller för en lokal, bedriva egen verksamhet i lokalen, har bostadsrättsföreningen dock rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt får vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerad partner eller sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

§8 Ogiltighet vid vägrat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten ska övergå till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

§9 Styrelse

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem styrelseledamöter med minst en och högst fyra styrelsesuppleanter, för en period om högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om för en ny period.

Styrelseledamot kan, vid majoritetsbeslut i stämman, även vara person som inte är medlem i bostadsrättsföreningen om personen i fråga kan uppvisa lämpliga kvalifikationer. Styrelseledamöter som ej är medlemmar i bostadsrättsföreningen får aldrig vara så många till antalet att de innehar majoritet i styrelsen.

Styrelsen utser inom sig ordförande och eventuella andra funktioner. Om stämman särskilt beslutar kan funktioner inom styrelsen utses av stämman i samband med röstning om tillsättande av ledamöter och suppleanter.

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§10 Revisorer

För granskning av bostadsrättsföreningens årsredovisning räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna ska bedriva sitt arbete, så att revisionen är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast tre veckor före stämman.

§11 Räkenskapsår

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår är 1/1 till 31/12.

§12 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Årsredovisningen och revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före stämman.

§13 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till detta. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket eller vilka ärenden som ska behandlas.

§14 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska föredras på stämman.

Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före extra föreningsstämma. Om dagordningen på en extra föreningsstämma innehåller ärenden som omfattar stadgeändring, likvidation eller fusion gäller samma tidsfrist som vid en ordinarie stämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

§15 Motion till stämma

Medlem som önskar anmäla ärenden att tas upp på ordinarie stämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

§16 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängden
3. Val av en eller två justeringsmän tillika rösträknare
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordningen
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. Beslut om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. Val av valberedning
14. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt kallelsen, lag om ekonomiska föreningar eller bostadsrättsföreningens stadgar

På stämma får inte beslut fattas i andra ärenden än vad som angivits i kallelsen.

§17 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot bostadsrättsföreningen.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem begär sluten omröstning.

§18 Beslut vid föreningsstämma

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоорdföranden biträder. Vid val av ledamöter blir den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat har beslutats av föreningsstämman innan valet förrättas. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

§19 Valberedningen

Vid ordinarie föreningsstämma kan valberedningen utses för tiden till nästa ordinarie föreningsstämma har hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag som det förrättas val till på föreningsstämman.

§20 Stämmoprotokoll

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att protokoll förs. I fråga om protokollets innehåll gäller att röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet, föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt att om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare. Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna. Protokoll ska förvaras betryggande.

§21 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Detta innebär att bostadsrättshavaren ansvarar och bekostar drift, underhåll och reparation av lägenheten. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa bostadsrättsföreningens regler och beslut som rör skötseln av marken.

Bostadsrättshavaren är skyldig att teckna en försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lagen och bostadsrättsföreningens stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk, kostnaden för åldersavdrag och övriga eventuella kostnader. De åtgärder som bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Utöver det inre svarar bostadsrättsföreningen i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- Ledningar för avlopp, värme, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- Säkringsskåp och därifrån utgående el- och informationsledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Ytterdörrar, samt till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning, förutom målning av ytterdörrens yttersida.
- Icke bärande innerväggar samt ytbehandling på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt.
- Lister, foder och stuckaturer.
- Innerdörrar, säkerhetsgrindar.
- Elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med svarar bostadsrättshavaren endast för målning.
- Elektrisk golvvärme, om det skulle ha installerats.
- Ventiler och filter till ventilationskanaler, samt fläkt om denna befinner sig inne i lägenheten.
- Brandvarnare.
- Fönsterfoder och dörrglas och till fönster och dörr hörande karmar beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarande gäller för balkong eller altandörr.
- Om lägenheten är utrustad med balkong, uteplats eller trädgård svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vidare svarar bostadsrättshavaren för balkonggolvens eller takterrassens ytskikt fram till och med tätskiktet och insidan av sidopartier, fronter samt tak. För uteplats eller trädgård svarar bostadsrättshavaren för platsättning, samt eventuella avskiljande staket eller annan inredning. Bostadsrättshavaren ansvarar även för skötsel av eventuell mark som ingår i upplåtelsen.
- Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta ordning och hålla utrymmet i gott skick.

Bad/duschrum/WC:

- Väggar, golv och tak inklusive fuktisolerande skikt.
- Inredning, belysningsarmaturer.
- Vitvaror och sanitetsporcelain.
- Rensning och skötsel av golvbrunn.
- Tvättmaskin och torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning och avlopp fram till den punkt där dessa ledningar ansluts till fastighetens gemensamma vatten- och avloppsnät.
- Kranar, blandare och avstängningsventiler.
- Ventilationsdon.
- Elektrisk handdukstork.

Kök:

- Vitvaror.
- Ventilationsdon och spiskåpa.
- Disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning och avlopp fram till den punkt där dessa ledningar ansluts till fastighetens gemensamma vatten- och avloppsnät.
- Kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av bostadsrättshavaren, eller tidigare innehavare av bostadsrätten såsom reparationer, underhållsinsatser och installationer.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen utan dröjsmål anmäla fel och brister i lägenhetsutrustning och ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

- ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).
- av vattenradiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med, med undantag för målning av dessa.
- för rökgångar och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller hans gäster eller av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Om bostadsrättsföreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas utifrån försäkringsvillkoren.

§ 22 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, ventilation eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Köksfläkt får ej installeras. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

§ 23 Upplåtelse i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

§24 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av bostadsrättsföreningens byggnader och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av bostadsrättsföreningens fastigheter samt varje år i lämplig omfattning besiktiga bostadsrättsföreningens egendom.

§ 25 Fonder

Inom bostadsrättsföreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt §24. Om underhållsplan saknas ska avsättning göras med minst 0,3 % av fastigheten/fastigheternas taxeringsvärde per räkenskapsår. De överskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 26 Upplösning av bostadsrättsföreningen

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 27 Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.