

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Tocken 716438-5283.

Antagna den 27 maj 2019

§ 1 Bostadsrättsföreningens namn

Bostadsrättsföreningens namn är **Bostadsrättsföreningen Tocken**.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplata bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar 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
- Revisorer
- Valberedning

§ 5 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämman. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämman. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheternas andelstal. Årsavgifterna betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller yta. Även ersättning för TV, bredband eller annan kommunikation kan beräknas efter förbrukning eller yta.

För TV, bredband och renhållning och liknande tjänster kan även styrelsen besluta om 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 för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet arligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av året, 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.

§ 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 kom in till bostadsrättsföreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

Juridisk person kan 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 innehålls 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 övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

§ 9 Styrelse

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem styrelseledamöter samt minst en och högst fyra styrelsesuppleanter, för en period om högst 2 år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om.

Styrelseledamot kan, vid majoritetsbeslut i stämman även vara person som inte är medlem i bostadsrättsföreningen om personen i fråga kan uppvisa lämpliga kvalifikationer.

PS 
PFS Bv.

Styrelseledamöter som ej är medlem i bostadsrättsföreningen får aldrig vara så många till antalet att de innehar majoritet i styrelsen.

Styrelsen konstituerar sig själv. Om stämman särskilt beslutar det kan funktioner inom styrelsen utses av stämman i samband med röstning om tillsättande av ledamöter och suppleanter.

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

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen eller av en styrelseledamot i föreningen med annan person som styrelsen därtill utsett.

§ 10 Revisorer

För granskning av bostadsrättsföreningens årsredovisning jämte 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 omfattar tiden 1/1 – 31/12.

§ 12 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Både 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 det. Sadan stämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som ska behandlas.

§ 14 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgifter om de ärenden som ska förekomma.

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

Kallelse till extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före extra föreningsstämma.

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

PS
TB Bw

meddelanden till medlemmarna anslas på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

§ 15 Motion till stämman

Medlem som önskar anmäla ärenden att tas upp på ordinarie stämman ska anmäla senast den 01 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 stämмоordförandens val av protokollförare.
2. Godkännande av röstlängden.
3. Val av en eller två justeringsmän kvinnor tillika rösträknare.
4. Frågan om föreningsstämman utlysts i behörig ordning.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen.
7. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkningen samt
 - a. Beslut om vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter.
11. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter.
12. Val av revisorer och revisor suppleanter.
13. Val av valberedning.
14. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt kallelse.

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

§ 17 Medlems röst

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om fler 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, underskriven och 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. Biträde har yttranderätt. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud. Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§ 18 Beslut vid föreningsstämma

PS ✓
TJE Bw

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hallas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget i stället skickas med brev till medlemmen.

§ 19 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma kan valberedning utses för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hallits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka förrättas 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 justerare. Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hallas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna. Protokoll ska förvaras betryggande.

§ 21 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, halla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsansvar. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken.

Bostadsrättshavaren är skyldig att teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i före kommande fall för självrisk, kostnaden för åldersavdrag och övriga eventuella kostnader. De åtgärder som bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt. Bostadsrättsföreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas:

* Rummens väggar, golv och tak, lister, foder, stuckaturer.

* Glas i fönster och dörrar, samt tillhörande beslag och handtag.

* Lägenhetens ytter- och innerdörrar samt hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar samt säkerhetsgrindar.

* Säkringsskap och därifrån utgående elledning i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer.

PS //
TS BW

* Elektriskt golvvärme.

* Eldstäder och tillhörande rökångar.

* Ventiler och filter till ventilationskanaler, samt fläkt om denna befinner sig inne i lägenheten.

* Brandvarnare.

* 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.

* Hör till lägenheten förråd eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme. Bostadsrättshavaren ansvarar i dessa utrymmen för byte av lampor.

* Bad/duschrum/WC

– Väggar, golv och tak inklusive fuktisolerande skikt.

– Inredning, belysningsarmaturer.

– Vitvaror och sanitetsporlin.

– Golvbrunn inklusive klämring.

– Rensning av golvbrunn.

– Tvättmaskin och torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar vattenledningar och avlopp fram till den punkt där dessa ledningar ansluts till fastighetens gemensamma vatten- och avloppsnät.

– Kranar, blandare och avstängningsventiler.

– Ventilationsfläkt.

– Elektrisk handdukstork.

* Kök

– Vitvaror.

– Köksfläkt och ventilationsdon.

– 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.

PS
Bw

Bostadsrättshavaren svarar för malning av innersidor av fönstrens bagar och karmar, men inte för malning av utifrån synliga delar av ytersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än malning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

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 tillhör bostadsrättshavarens hushåll eller gästar bostadsrättshavaren eller av någon annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens 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 bostadsrättshavaren borde iakttagit.

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

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

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

* Ledningar för avlopp, värme, gas, 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 malning av dessa.

* För rökångar (ej rökångar i kakelugn, eldstäder) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskapa köksfläkt som utgör del av husets ventilation.

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 ersättningskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättning beräknas utifrån försäkringsvillkoren.

§ 22 Upplåtelse i andra hand

PS
PD
Jf
-Bw

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan 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.

§ 23 Förändring i lägenhet

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

§ 24 Underhåll

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

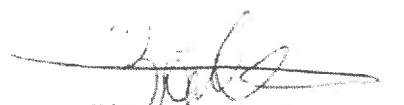
§ 25 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 24. Det överskott eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 26 Upplösning av förening

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

31 maj 2019


Björn Westerfors


Patricia Baltatzis


Jan Petterson


Peter Sandstedt