

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Allén i Limhamn

Kalkstensvägen 15 - 21632 Limhamn - Org. Nr. 769616 - 7282 hemsida: brfallen.bostadsratterna.se e-mail: allen.limhamn@gmail.com

Antagna 2009-08-28, (ändrade 2015-02-15, 2018-05-08 och 2021-06-28)

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Allén i Limhamn, 769616-7282.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

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

§ 4 Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

Inträde i föreningen kan beviljas den person som

1. genom skriftlig ansökan kommer erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller
2. övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Juridisk person äger ej bli medlem och ej heller ingå i föreningens styrelse.

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren inte antagits som medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning utom i fall då en juridisk person enligt 6 kap. 1§ andra stycket bostadsrättslagen får utöva bostadsrätten utan att vara medlem. Tre år efter ett sådant förvärv får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas för dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas för förvärvarens räkning.

§ 5 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna.

Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.



§ 6 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten. Till medlemmar som uppgivit en e-postadress får kallelse dock ske per e-post, såvida det inte finns anledning att anta att e-postadressen är inaktuell eller inte fungerar. I den mån de inte strider mot lag får kallelse ske genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller ytorna. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på motsvarande sätt eller skickas ut som brev.

Medlem som önskar få en motion behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att besluta.

Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel.

Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

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 biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman

§ 7 Ärenden på Ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
4. val av två justeringsmän tillika rösträknare
5. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
6. fastställande av dagordningen
7. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
8. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten -enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
9. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
10. frågan om arvoden till styrelseledamöterna, revisorer och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
11. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
12. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
13. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
14. val av valberedning
15. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar -eller föreningens stadgar.



§ 8 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems röst 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 eller ett ombud får ta med sig högst ett biträde vid föreningsstämman.

För en fysisk person gäller att endast en annan medlem, medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon, barn eller en ställföreträdare för en annan medlem får vara ombud.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

§ 9 Styrelse

Styrelsen består av lägst 3 och högst 7 styrelseledamöter med lägst 0 och högst 4 styrelsesuppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman. Ledamöter och suppleanter väljs för högst 2 år. Ledamot och suppleant kan väljas om.

§ 10 Revisor

För granskning av föreningens 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.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman. Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen inlämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 11 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att täcka sin del av bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiften betalas med en tolfedel månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Föreningen har även rätt till ersättning för påminnelse och inkasso enligt lagen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

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. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet. Avgift för Internet utgår per lägenhet.

Brf Allén

För livsnjutare i alla åldrar



§ 12 Övriga avgifter

Utöver insats och de avgifter som anges i § 11 kan föreningen ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen. Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan uttillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalk (2010:110) 2 kap. 6 och 7 §§. Överlåtelseavgiften betalas av köparen. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 13 Underhåll

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

§ 14 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 13.

§ 15 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. 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 samt föreningens trivselregler. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavaren är ansvarig för skador och olägenheter som bostadsrättshavaren, övriga i hushållet eller gäster, orsakar föreningen eller andra boende i föreningen.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar

A) Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna beträffande:

- 1. fuktisolerande skikt i badrum och våtrum, ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa skikten på ett fackmässigt sätt.*
- 2. icke bärande innerväggar.*
- 3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten t.ex. köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin/torktumlare, sanitetsporlin, el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.*

4. ledningar för avlopp och vatten till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
5. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke m.m.) inklusive packningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
6. klämring runt golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås.
7. ventilationsaggregat, kylaggregat och ventilationsdon. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.
8. lägenhetens fönster och dörrar med tillhörande beslag, handtag, gångjärn, lister, foder, karmar, tätningslister samt lås inklusive nycklar och passerkort (bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrarnas och fönstrens yttersidor). Ny ytterdörr och nya fönster skall motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning, ljuddämpning samt vad som föreskrivs i föreningens anvisningar.
9. glas i fönster och dörrar
10. målning av radiatorer och värmeledningar
11. lägenhetens gruppcentral och därifrån utgående elledningar, brytare, eluttag och fasta armaturer
12. anordningar för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten från överlämningspunkt/TV-, tele- och datacentral i lägenheten
13. brandvarnare
14. egna installationer
15. till lägenheten hörande förråd
16. lägenhetens balkong, terrass, terrassavskiljare, trädäck eller uteplats inklusive inredning såsom markis och ev. inglasning. Bostadsrättshavaren svarar för renhållning, snöskottning, målning enligt bostadsrättsföreningens anvisningar samt merkostnader på grund av inglasning eller markiser vid föreningens renoveringar. Markis eller inglasning ska motsvara vad som föreskrivs i föreningens anvisningar.

Bostadsrättsföreningens underhålls- och reparationsansvar

B) Föreningen ansvarar för samt bekostar:

1. att föreningens egendom hålls i gott skick
2. de ventilationskanaler samt de ledningar för vatten, avlopp, elektricitet och informationsöverföring, som föreningen har försett lägenheten med och som betjänar fler än en lägenhet eller bara betjänar den aktuella lägenheten men inte är synliga i lägenheten
3. läckage på ledningar för värme samt radiatorer som föreningen har försett lägenheten med

Har fuktskada uppstått på grund av bristande tätskikt och stommen fuktskadats fördelas ansvar och kostnader enligt följande:

C) Bostadsrättshavaren ansvarar för och bekostar:

1. nedmontering av inredning såsom sanitetsporslin, ledningar mm
2. borttagande av skadat ytskikt
3. fuktisolerande skikt i badrum och våtrum, ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa skikten på ett fackmässigt sätt
4. återmontering av inredning såsom sanitetsporslin, ledningar m.m. enligt A3 ovan
5. skador i sin helhet på väggar som inte är bärande enligt A2 ovan

D) Bostadsrättsföreningen ansvarar för och bekostar:

1. avfuktning (fläkt- och energikostnad)
2. återställande av stomme. Byte av golvbrunn och/eller ledning, som föreningen försett lägenheten med om föreningen bedömer att det behövs enligt B 2

Övrigt om skador och underhåll

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 bostadsrättshavarens hushåll eller gästar denne eller av någon annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes 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 denne 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 föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Andrahandsuthyrning

Upplåtelse av lägenhet i andra hand förutsätter godkännande av styrelsen. Styrelsen har rätt att avslå en ansökan om andrahandsupplåtelse eller att ställa villkor för godkännande, såsom att upplåtelsen bara får ske under viss tid.

Bostadsrättshavares anmälningsskyldighet

Bostadsrättshavare är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel eller brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt ovan.

Bostadsrättshavare är skyldig att utan dröjsmål till föreningen lämna uppgift om namn, födelseår och födelsemånad för alla som är, blir eller upphör att vara boende i bostadsrättshavarens lägenhet. Som boende betraktas personer som är folkbokförda i bostadsrättshavarens lägenhet samt personer som är bosatta i lägenheten utan att vara folkbokförda där.

§ 16 Förändring i lägenhet

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

§ 17 Särskilda regler för giltigt beslut

Styrelsen eller firmatecknare

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända föreningens fastighet eller del av fastighet. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnad av sådan egendom utan föreningsstämmans godkännande.

§ 18 Upplösning av föreningen

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

§ 19 Övrigt

- Den vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.
- För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.