

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Falster i Malmö

Föreningens firma och ändamål.

§ 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Falster.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen kan även omfatta mark som ligger i anslutning till ett hus, om marken skall nyttjas tillsammans med huset eller en del av huset.

Säte

§ 2 Föreningen skall ha sitt säte i Malmö kommun.

Bostadsrätt och bostadsrättshavare

§ 3 Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 4 Fråga om medlemskap i föreningen avgörs av styrelsen. Inträde kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Annan juridisk person än kommun eller landsting kan vägras medlemskap om ansökan grundas på upplåtelse eller övertagande av bostadsrätt till bostads-lägenhet, såvida bostadsrättslagen (BRL) ej föreskriver annorlunda.

Upplåtelse

§ 5 Bostadsrätt upplåts skriftligen.

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Falster

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 14 Bostadsrättshavaren får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i § 10 andra stycket, dock med undantag enligt BRL.

En bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten får upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Kommun eller landstingskommun som har bostadsrätt till en bostadslägenhet för permanentboende får upplåta hela lägenheten i andra hand. Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

En annan juridisk person som innehar en bostadslägenhet med bostadsrätt får upplåta hela lägenheten i andra hand om styrelsen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

§ 15 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenheten räknas rummens väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten, glas i fönster och dörrar, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmatur eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Till det inre räknas också mark som ligger i anslutning till lägenheten avsedd att

användas som komplement till lägenheten och som omfattas av bostadsrättsupplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brutit i den omsorg och tillsyn som han bort iakta.

Andra stycket andra meningen gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhålls-åtgärd, som enligt vad ovan sägs bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 16 Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för och därutöver enligt BRL.

Om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten förordna om handräkning.

§ 17 Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 20 Är nyttjanderätten enligt § 18 första stycket punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag bostadsrättshavaren sades upp.

§ 21 Sågs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av orsak som anges i § 18 första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 20. Sågs bostadsrättshavaren upp av annan i § 18 angiven orsak, får han bo kvar till det månadskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

§ 22 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 18 skall bostadsrätten säljas enl. föreskrifter i BRL, så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Styrelse och revisorer

§ 23 Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter.

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits för andra räkenskapsåret efter valet. Första gången väljs dock hälften eller vid udda tal det antal som är närmast högre än hälften för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Vid val av flera suppleanter skall anges i vilken ordning dessa skall inträda.

§ 24 Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

Styrelsen utser inom sig högst fyra firmatecknare att två i förening teckna föreningens firma.

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av styrelseledamöterna är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

Vid styrelsens sammanträde skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot, som styrelsen utser till det.

Protokoll skall föras i nummerföljd och förvaras betryggande.

§ 25 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 jan - 31 dec.

Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning som skall omfatta resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 26 Styrelsen skall planera underhållet i föreningens fastighet och genomförandet av detta och årligen genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet.

§ 27 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomtträtt och inte heller riva eller besluta om till- eller ombyggnad av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomtträtt.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom postbefordran.

§ 33 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst tillsammans.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, närstående, sambo eller annan medlem får vara ombud. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, närstående, eller annan medlem får vara biträde.

Med närstående avses i tredje och femte styckena förutom make eller sambo, föräldrar, syskon och barn.

§ 34 Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den ordföranden utsett därtill.

I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. Protokoll skall föras i nummerföljd och förvaras betryggande.
2. Rösttängden skall tas in i eller biläggas protokollet.
3. Stämmans beslut skall föras in i protokollet.
4. Om omröstning har skett skall resultatet anges i protokollet.

Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Valberedning

§ 35 Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas vid föreningsstämma.

Avgifter

§ 36 Insats och årsavgift för lägenheten fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Årsavgift skall betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, el, renhållning eller vatten etc kan tas ut efter förbrukning.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av gällande basbelopp enligt lagen om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av gällande basbelopp.

Fonder

§ 37 Inom föreningen skall finnas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas belopp enligt styrelsens beslut för att säkerställa medel att trygga det framtida underhållet i föreningens fastighet/fastigheter.