

Stadgar

för bostadsrättsföreningen Repet i Malmöhus län.

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Repet.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till utnyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådana upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 2

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller bostadshyresgäst i fastighet som avses förvärfvas av föreningen för ombildande från hyresrätt till bostadsrätt.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med 6 § bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätt ska upplåtas.

§ 3

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 52 § borättslagen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i § 6-11 nedan.

Uteslutning

§ 4

Uteslutning ur föreningen kan ske på följande grunder:

Om medlem i samband med förvärv av fastighet för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt ej tecknar bostadsrätt kan denne av styrelsen uteslutas ur föreningen.

Om medlem, under tiden fram till dess bostadsrätt upplåtits å medlemmen, icke fullgör sina ekonomiska skyldigheter enligt stadgarna kan denne av styrelsen uteslutas ur föreningen.

Om medlem, under tiden fram till dess bostadsrätt upplåtits åt medlemmen, skadar eller motverkar föreningens intressen kan denne av styrelsen uteslutas ur föreningen.

Utesluten medlem förverkar sin rätt att teckna bostadsrätt vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt, utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten.

Avgifter

§ 5

Grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift ska dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgift avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning, ytenhet eller andelstal.

Övergång av bostadsrätt

§ 6

Bostadsrättshavare äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskillning som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelse skett.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges personnummer eller adress. Styrkt kopia av fängeshandling ska bifogas ansökan.

§ 7

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet ska innehålla uppgift om bostadsrätten, lägenheten som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande ska gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 8

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte tid som angivits i anmäningen, får

föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 9

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. Om det kan antagas att förvärvaren för egen del ej ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten äger föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka/sambo får inträde i föreningen inte vägras maken/makan/sambon. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller med varandra varaktigt sammanboende närstående.

§ 10

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon som inte får vägras inträde, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 11

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt §§ 10, 12 eller 327 bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 12

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 13

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande

övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas; rummets väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Är bostadsrätten försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iaktta.

Fjärde stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 14

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillräkts, företaga förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Som avsevärd förändring räknas alltid:

- förändring som kräver bygglov
- förändring som berör bärande väggar
- förändring som berör husdelar som inte tillhör lägenhetens inre.

Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov och att göra bygganmälan.

§ 15

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Sådan hänsyn ska tas till grannar att man ej stör. Mellan klockan 22.00 och 08.00 ska sådan hänsyn tas att det normalt sett inte omöjliggör grannarnas nattsömn. Vid enstaka tillfällen kan undantag göras om man meddelar i förväg och inga sakliga skäl mot detta framförs. Bostadsrättshavaren ska följa de ordningsföreskrifter föreningen i överenskommelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv även iakttas av dem för vilka han svarar enligt § 13 femte stycket.

§ 16

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när den behöver utöva nödig

tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan förordnas om handräckning.

§ 17

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i 30 § andra stycket i bostadsrättslagen.

§ 18

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§ 19

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§ 20

Nyttjanderätt till lägenhet, som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

Om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodag anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.

Om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.

Om lägenheten används i strid med § 18 eller § 19.

Om bostadsrättshavaren, eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, förorsakar att ohyra sprids i fastigheten.

Om lägenheten på annat sätt vanvändas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 15 ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren.

Om i strid med § 16 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt.

Om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs; till sådan skyldighet räknas medlems ansvar för lån för vilken föreningen lämnat säkerhet enligt § 28 tredje stycket.

Om lägenheten helt eller till stor del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 21

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 20 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 20 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 22

Är nyttjanderätten enligt § 20 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägning. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

Första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren på grund av upprepade dröjsmål med betalningen sagts upp upprepade gånger.

§ 23

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 20 första stycket 1, 4-6 eller 8, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 22. Sägs bostadsrättshavaren upp av annan i § 20 angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 24

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägningen i fall som avses i § 20, ska föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist, för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar, blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljning får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Styrelse och revisorer

§ 25

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för ett år. Stämman utser en av styrelseledamoterna till ordförande. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make/maka/sambo till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast den person som är bosatt i föreningens fastighet.

Om föreningen har statligt bostadslån ska en ordinarie ledamot och en suppleant utses av kommunen. Därest den långivande myndigheten så prövar lämpligt, må vederbörande kommunala myndighet istället för en styrelseledamot jämte suppleant för denne utse en rapportör, vilken ska taga del av bostadsrättsföreningens räkenskaper och protokoll med därtill hörande handlingar, styrelsens förvaltningsberättelse och yttrande i anledning av eventuella revisionsanmärkningar. Han äger också rätt att närvara vid föreningsstämmor och styrelsesammanträden samt vid besiktning av föreningens egendom. Vid styrelsens sammanträden även som vid föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad till protokollet.

§ 26

Styrelsen har sitt säte i Malmö. Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röster förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordförande, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§ 27

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1.1-31.12. Före mars månads utgång varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 28

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningens fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom.

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

Styrelsen äger rätt att till säkerhet för medlems lån för förvärv av bostadsrätt i föreningen, lämna pantbrev i föreningens fastighet och teckna borgen. I samband härmed ska bostadsrättshavaren lämna sin bostadsrätt som pant till föreningen som säkerhet för vad föreningen kan tvingas utge på grund av sitt åtagande.

Styrelsen åligger att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret. Senast 15/3 varje år ska styrelsen till revisorn avlämna förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

§ 29

Minst en revisor jämte en suppleant skall utses.

Revisor och revisorssuppleant väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Revisor åligger att löpande granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning samt att senast 15/4 framlägga revisionsberättelse.

§ 30

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuella gjorda anmärkningar.

Styrelsen ska sammanställa räkenskaper i en årsredovisning som ska framläggas på stämman.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

§ 31

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

§ 32

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.

§ 33

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 15/4 för att ärendet ska kunna anges i kallelsen.

§ 34

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

Stämmans öppnande av den styrelsen utsett.

Godkännande av dagordning.

Val av ordförande vid stämman.

Anmälan av styrelsens val av protokollförare.

Val av två justeringsmän, tillika rösträknare.

Fastställande av röstlängd.

Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.

Styrelsens årsredovisning.

Revisorernas berättelse.

Fråga om fastställande av resultat- och balansräkning.

Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.

Arvoden åt styrelsen och revisorerna.

Beslut om resultatdisposition.

Val av styrelseledamöter och suppleanter.

Val av revisor/er och suppleant/er.

Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt anmälda ärenden enligt § 33. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver ärendet enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 35

Kallelsen till föreningsstämma ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

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

§ 36

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

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

Medlem får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make/maka/sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Fonder

§ 37

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll och reparationer.

Fond för inre underhåll och reparationer.

Dispositionsfond

m.fl.

Till fond för yttre underhåll och reparationer ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde. Avsättning behöver ej ske under tiden då behållningen i fonden uppgår till minst 7% fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen kan besluta om avsättning till fond för inre underhåll och reparationer.

Denne fond bildas genom årliga inbetalningar med belopp som föreningsstämman beslutar. Inbetalt belopp föres per lägenhet. Tillgodohavandet får användas endast för underhåll av respektive lägenhet.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden till behållningen i fonden uppgår till minst 2% av fastighetens taxeringsvärde.

Upplösning och likvidation

§ 38

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar ska tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna.

§ 39

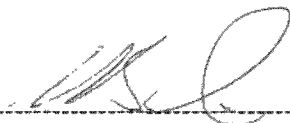
I allt varom ej här ovan stadgats gäller vid varje tidpunkt gällande lag om bostadsrätt och andra tillämpliga lagar.

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar godkänts av ordinarie föreningsstämma 1996-05-27 samt att ändring har införts genom beslut av ordinarie föreningsstämma 2014-06-03 samt av extra föreningsstämma 2014-11-22.

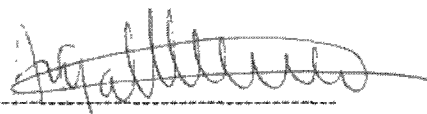
Malmö 2014-11-22



Ron Watson



Mathias Åhsberg



Anja Westling