

Stadgar för BRF Villanden Malmö, 716438–909

Antagna 2021-05-09

§1. Bostadsrättsföreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Villanden

§2. Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§3. Bostadsrättsföreningens säte

Bostadsrättsföreningens styrelse har sitt säte i Malmö Kommun, Skånes 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. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna utifrån insats/andelstal. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

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

För TV, Internet, renhållning och liknande tjänster kan styrelsen även 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.

Stadgar för BRF Villanden Malmö, 716438–9095

Antagna 2021-05-09

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 andrahandsupplåtelser 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 högsta 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 årsavgiften 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 1 månad från att den skriftliga 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 beslutar så.

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

Stadgar för BRF Villanden Malmö, 716438–9095

Antagna 2021-05-09

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

§9. Styrelsen

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 5 styrelseledamöter och högst 2 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.

Styrelseledamöter som inte är medlem 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 det 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 giltigt beslut.

§10. Revisorer

För granskning av bostadsrättsföreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses 1 till 2 revisorer med högst 2 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 3 veckor före stämman.

§11. Räkenskapsår

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

§12. Årsredovisning

Styrelsens ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Både årsredovisningen och förvaltningsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna 2 veckor före stämman.

§13. Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom 6 månader från räkenskapsårets utgång. Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska också hållas

Stadgar för BRF Villanden Malmö, 716438–9095

Antagna 2021-05-09

om det skriftligen begärs av revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran ska anges vilket ärende som ska behandlas.

§14. Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

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

Kallelse ska utfärdas tidigast 6 veckor före och senast 2 veckor före ordinarie föreningsstämma. Detta gäller även om extrastämman avser stadgeändring, likvidation eller fusion.

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 sätts upp på lämplig plats i fastigheten, skickas ut som brev eller via mejl.

§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 stämмоordförandens val av protokollförare.
2. Godkännande av röstlängden
3. Val av 1 eller 2 justeringsmän tillika rösträknare
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordning
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. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. Beslut om antal 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.

Stadgar för BRF Villanden Malmö, 716438–9095

Antagna 2021-05-09

§17. Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast 1 röst. Innehar medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen endast 1 röst. Röstberättigad är endast den medlem som har 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 1 år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda 1 medlem. En medlem får ta högst 1 biträde på föreningsstämman. För 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 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 lottning om inte annat beslutats av föreningsstämman innan valet förrättas. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem, ombud eller biträde 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. Den som inte är medlem, ombud eller biträde har trots det rätt att närvara vid föreningsstämman om inte stämman fattar beslut om att denne inte får närvara.

§19. Valberedningen

Vid ordinarie föreningsstämma kan utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. 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.

Stadgar för BRF Villanden Malmö, 716438–9095

Antagna 2021-05-09

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare. Senast 3 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 övriga utrymmen i gott skick. Det 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 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 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 så svarar Bostadsrättsföreningen i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- Ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Ytterdörrar, samt till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar. Ommålning av dörrens insida på grund av skada föranledd av bostadsrättshavaren ska ske av fackmän och i samma kulör, blankhet som nuvarande skick och utsida.
- Icke bärande innerväggar samt ytbeklädnad på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- Lister, foder och stuckaturer
- Innerdörrar, säkerhetsgrindar
- Elradiatorer, i fråga om vattenfyllda radiatorer som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med svarar bostadsrättshavaren endast för målning.
- Elektrisk golvvärme
- Eldstäder och tillhörande rökgångar
- Varmvattenberedare
- Ventiler och filter till ventilationskanaler, samt fläkt om denna befinner sig inne i lägenheten.

Stadgar för BRF Villanden Malmö, 716438–9095

Antagna 2021-05-09

- Brandvarnare – det åligger bostadsrättshavaren att ha minst en brandvarnare i lägenheten.
- Glas i fönster och dörrar.
- Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor och vädringsfilter. Bostadsrättsföreningen svarar för bågar och karmar samt målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
- 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 avrinning för dagvatten inte hindras. Vidare svarar bostadsrättshavaren för balkonggolvens eller takterrassens ytskikt fram till tätskiktet och insidan av sidopartier, fronter och tak. För uteplats eller trädgård svarar bostadsrättshavaren för plattsättning, 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, 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 sanitetsporslin
- Golvbrunn inklusive klämring
- Rensning av golvbrunn
- Tvättmaskin och torktumlare exklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning och avlopp fram till den punkt där dessa ledningar ansluts till fastighetens gemensamma vatten-avloppsnät.
- Kranar, blandare och avstängningsventiler.
- Ventilationsfläkt
- Elektrisk handdukstork

Kök:

- Vitvaror
- Köksfläkt – endast kolfilter är tillåtet och ventilationsdon.
- Disk – tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning och avlopp fram till den punkt där dessa ledningar ansluts till fastighetens gemensamma vatten-avloppsnät.
- Kranar och avstängningsventiler

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.

Stadgar för BRF Villanden Malmö, 716438–9095

Antagna 2021-05-09

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen utan dröjsmål 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 målning av dessa.
- För rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.

För reparationer på grund av brand – 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 utfört 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 han 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. 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 föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Bostadsrättshavaren ska i sin ansökan till föreningen ange giltigt skäl kap 7 kap 10§ och 11 §. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

§23. Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, ventilation eller vatten

Stadgar för BRF Villanden Malmö, 716438–9095

Antagna 2021-05-09

eller annan väsentlig förändring i lägenheten. Styrelsen får inte vägra ge sitt tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Tillstånd sker genom att till styrelsen via mejl i god tid skicka över ” Ansökan om renovering ”.

§24. Underhåll

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av bostadsrättsföreningens hus och tillhörande mark och årligen upprätta 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 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 fastighetens 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.
