

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Asken.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av 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 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

§ 6 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 röstlängd
3. val av en eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman har blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse
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 antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorsuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 7 Medlems röst

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt genensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

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 ett år från det den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst 5 styrelseledamöter med lägst 1 och högst 3 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 9 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.

§ 10 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 bära sin del av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Ett andelstal(kapitaldel) fastställs som underlag för beräkningen av i årsavgiften ingående kapitaldel. Med kapitaldel avses bruttoräntekostnader och amorteringar vilka belöper på lån som, vid tidpunkten för fastställande av andelstalet tagits upp för finansiering av föreningens hus, minskat med föreningens ränteintäkter. Med bruttoräntekostnader avses räntor utan beaktande av eventuella statliga räntesubventioner. Förändringen av andelstalet för kapitaldelen sker genom valfri extrainsats och kan ske endast i samband med att föreningens lånebild förändras. Andelstalet för kapitaldelen avvägs med hänsyn till varje bostadsrätts ursprungliga andelstal och extrainsats.

Ett annat andelstal (driftsdel) fastställs som underlag för beräkningen av i årsavgiften ingående övriga kostnader inklusive avsättning till fonder. Gällande andelstal redovisas årligen i anslutning till föreningens verksamhetsberättelse. Räntekostnaderna för nyupptagna lån och amorteringar som ej berörts vid fastställande av andelstalet för kapitaldelen fördelas enligt andelstal för föreningens övriga kostnader.

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.

§ 11 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrätthavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

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

§ 12 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 vare år besiktiga föreningens egendom.

§ 13 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 14 Bostadsrättsinnehavarens ansvar

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar även för mark om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen utfärdar.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för lägenhetens

- * egna installationer,
- * rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- * inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen som tillhör lägenheten
- * ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el som föreningen försett lägenheten med till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar. I fråga om radiatorer svarar bostadsrättsinnehavaren dock endast för målning.
- * gallret till golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar inklusive brevinkast, ringklocka och dörrhandtag samt glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster.
- * bostadsrättsinnehavaren svarar även för skador på yttersidan av sina ytterdörrar.
- * bostadsrättsinnehavaren skall tillse att minst en brandvarnare är i funktion i lägenheten.

Ifråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagts dock endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Stadgar för Brf Asken
Antagna 2011-09-05

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsförsäkring gälla som vid brand eller rörledningsskada.

Är bostadsrätten försedd med balkong åligger det bostadsrättsinnehavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för målning av ytterdörrar men får ej använda annan färg/kulör än föreningen godkänt.

Föreningen svarar för

- * radiatorer och stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el samt golvbrunnar; ifråga om stamledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla.
- * målning av yttersidorna av fönster samt i förekommande fall kittning.
- * fel som beror på konstruktions- och monteringsfel av fönster och balkongdörrar.
- * reparation i anledning av brand eller rörledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit genom bostadsrättsinnehavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållningsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavarens lägenhet.

§ 15 Förändring i lägenhet

Bostadsrättsinnehavaren får, sedan lägenheten tillträtts, göra förändringar i lägenheten. Avsevärd förändring får dock göras endast efter tillstånd av styrelsen. Som avsevärd förändring räknas ingrepp i bärande konstruktion och ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten. Avsevärda förändringar innefattar även sådana som kräver byggnadstillstånd. Det åligger bostadsrättsinnehavaren att ansöka om sådant. Bostadsrättsinnehavare som gör avsevärda förändringar i lägenheten utan styrelsens medgivande kan bli ersättningsskyldig gentemot bostadsrättsföreningen.

§ 16 Försäkring

Det åligger bostadsrättsinnehavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och så kallad tilläggförsäkring.

§ 17 Tillträde till lägenheten

Bostadsrättsföreningen har rätt att få tillträde till lägenheten när det behövs för att göra nödvändig tillsyn eller utföra arbeten som föreningen svarar för. Underlåter bostadsrättsinnehavaren att ge föreningen tillträde till lägenheten när föreningen enligt har rätt till det, kan handräckning förordnas. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättsinnehavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

§ 18 Andrahandsuthyrning

Bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Till ansökan bifogas uppgift om anledning för tillfällig upplåtelse, hyra, tidpunkt för medlems återinflyttning samt fullständiga personuppgifter och uppgift om referens för den tillfällige lägenhetsutnyttjaren om så begäres.

Samtycke behövs dock inte, om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen.

§ 19 Användning av lägenheten

Bostadsrättsinnehavaren 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.

Stadgar för Brf Asken
Antagna 2011-09-05

§ 20 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.