



STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGEN

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ängen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av överlåtelse eller övergång. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Malmö.

MEDLEMSKAP

2§

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. Ansökan ingives skriftligen till och prövas av styrelsen. I ansökan skall anges personnummer, nuvarande adress och hyresvärd samt i förekommande fall arbetsgivare eller borgensman. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall bifogas ansökan. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom två veckor från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap och bedöma om denna skall kompletteras med t.ex. ett borgensåtagande.

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har överlåts till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Har bostadsrätt övergått till make eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

Juridisk person samt omyndig person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.



ÖVERLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

3§

Bostadsrättshavare får fritt överlåta sin bostadsrätt och till en köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Bostadsrättshavare som har för avsikt att försälja sin bostadsrätt, skall på lämplig plats i föreningens hus, under minst 10 dagar, anslå meddelande om detta.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser, köpeskillingen och överlåtelsedatum. En överlåtelse som inte uppfyller dessa formföreskrifter är ogiltig.

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten från överlåtelsedagen endast om han antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

I samband med överlåtelse skall överenskommelse träffas om besiktning av lägenheten samt tillhörande vinds- och källarutrymmen. Besiktningen skall utföras av två representanter för styrelsen och i närvaro av säljare och köpare. Städning av lägenheten samt vinds- och källarförråd skall vara utförd, såvida inte annan överenskommelse härom har gjorts mellan säljare och köpare. Utkvitterade nycklar skall redovisas av säljaren. Förkomna/stulna nycklar skall vara polisanmälda. Protokoll skall föras vid besiktningen.

AVGIFTER

4§

Årsavgift fastställs av föreningsstämman.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Avgifterna skall betalas senast den sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.



OM BOSTADSRÄTTSHAVARES RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5§

Bostadsrättshavare är skyldig att alltid ha en gällande försäkring med ett s.k. bostadsrättstillägg. Vid om- och tillbyggnadsarbeten i lägenheten skall alltid försäkringen vara kompletterad med en tilläggsförsäkring under byggtiden.

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande förråd i gott skick samt svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- egna installationer
- rummens väggar, tak och golv
- inredning och utrustning i kök, badrum såsom kakel, klinkers, köksutrustning och sanitetsporslin samt i övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el, ventilation, och informationsteknik till de delar dessa inte är stamledningar
- golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar; dörrar; glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.
- att det finns en fungerande brandvarnare monterad i lägenheten.

Bostadsrättshavare svarar för reparation i anledning av brand- eller tappvattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör dennes hushåll eller av annan som denne har inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för dennes räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakta.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom ombyggnader, underhåll, installationer m.m.

6§

Bostadsrättshavare får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov, ingrepp i bärande konstruktioner, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller andra väsentliga förändringar av lägenheten. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt enligt gällande byggnorm. Bostadsrättshavare svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

7§

Bostadsrättshavare är skyldig att med hänsyn till övriga boende och för trivsels skull, iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick, när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten. Med anledning härav får det inte förekomma något buller, störande musik, mattpiskning på gården etc. mellan kl. 23.00 och kl. 08.00. Bostadsrättshavare skall i övrigt rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavare vet, är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten eller i fastighetens utrymmen i övrigt. På grund av brandrisken är rökning inte tillåten på vinden eller i källaren och av samma anledning får inte brandfarliga vätskor, skräp etc. placeras i vinds- och källarutrymmen. Bostadsrättshavare ansvarar för att den som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning, erhåller information härom.



8§

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få tillträde till lägenheten när detta behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller för att avhjälpa brister som bostadsrättshavaren ansvarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås. Från föreningens sida skall iakttas att lägenhetsinnehavaren inte förorsakas större olägenhet än vad som är nödvändigt med anledning av åtgärden. Likaså har företrädare för bostadsrättsföreningen rätt att komma in i lägenheten för visning i samband med avsägelse. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Bostadsrättshavare är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavare inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

9§

Bostadsrättshavare som har för avsikt att upplåta sin lägenhet i andra hand skall ansöka härom till styrelsen. Ansökan skall bl.a. innehålla uppgift om anledningen till andrahandsuthyrningen, datum för andrahandsuthyrningens början och avslutning, namn på den eller de personer som har för avsikt att hyra i andra hand samt uppgift om var bostadsrättshavaren kan nås under andrahandsuthyrningen. En för ändamålet särskilt framtagen ansökningsblankett kan utfås genom styrelsen.

10§

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

11§

Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. Bostadsrättshavare får ej heller hyra ut vinds- eller källarförråd.

12§

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift en vecka efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan styrelsens godkännande upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 10 eller 11§,
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyra sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som ska iakttas enligt 7§ vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 8§ och han inte har giltiga skäl för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

13§

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.



14§

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

15§

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSE OCH REVISORER

16§

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter.

Styrelsen består av tre ledamöter med två suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Valbar är endast myndig person som är medlem i föreningen.

17§

Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas av de ledamöter styrelsen utser, två i förening. Styrelsen är beslutsför så snart två av dess ordinarie ledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

18§

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Styrelsen skall före den 15 mars varje år till revisorerna överlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

18a§

Eventuell årlig vinst skall balanseras i påföljande års räkning.

19§

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller utan föreningsstämmans beslut genomföra inköp eller upphandlingar överstigande ett basbelopp.

20§

Revisorerna skall vara minst en och högst två vilket också gäller suppleanterna. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram t.o.m. nästa ordinarie stämma.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 1 april. Styrelsen skall avge en skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall behandlas.

FÖRENINGSTÄMMA

21§

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före den 15 april. Styrelsen kallar till föreningsstämma. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast två veckor före stämman.

Postadress:
Styrelserummet ÖV
Osbygatan 14
214 43 MALMÖ

Styrelse:
Ordförande Anders Janzon 070 6011652
Kassör/vicevård Kjell Hammar 040 972737
Sekreterare Thomas Strand 070 6028747

Org.nummer: 746000-1477
BG: 5803-5254



22§

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman. På extra föreningsstämma skall utöver punkterna 1 – 7 i dagordning enligt 23§ endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

23§

Vid ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma:

1. Årsmötets öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande för årsmötet
4. Ordförandens anmälan om val av mötessekreterare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om årsmötets stadgeenliga utlysande
7. Fastställande av röstlängd och antal fullmakter
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna ärenden samt av föreningsmedlem anmält ärende
17. Årsmötets avslutande

24§

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

25§

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst vilket också gäller när de innehar flera bostadsrätter.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall företräda en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

26§

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

FONDER

27§

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll. Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,5% av fastighetens taxeringsvärde.

Postadress:
Styrelserummet ÖV
Osbygatan 14
214 43 MALMÖ

Styrelse:
Ordförande Anders Janzon 070 6011652
Kassör/vicevärd Kjell Hammar 040 972737
Sekreterare Thomas Strand 070 6028747

Org.nummer: 746000-1477
BG: 5803-5254



SKILJEDOMSKLAUSUL

28§

Twister mellan föreningen och dess styrelse eller ledamot därav eller föreningsmedlem skall hänskjutas till avgörande av skiljemän, dock med undantag av fråga om nyttjanderätts förverkande eller föreningens fordran hos medlem.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

29§

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelsvärden.

ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller Bostadsrättslag (1991:614), Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar samt övrig tillämplig lagstiftning.

Härmed intygas att föreliggande stadgar för Brf Ängen antagits vid två på varandra följande ordinarie föreningsstämmor, den 2 april 2003 och den 10 mars 2004. Härutöver har i stadgarna införts vissa tillägg och gjorts vissa justeringar om vilka beslutats vid extra föreningsstämma den 28 april 2004.

Malmö den 28 april 2004

Anders Janzon Kjell Hammar Thomas Strand

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevitnas:

Anna-Karin Huggare

Kim Persson

Postadress:
Styrelserummet ÖV
Osbygatan 14
214 43 MALMÖ

Styrelse:	
Ordförande	Anders Janzon
Kassör/vicevärd	Kjell Hammar
Sekreterare	Thomas Strand
	070 6011652
	040 972737
	070 6028747

Org.nummer:	BG:
746000-1477	5803-5254

