

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HANDSKMAKAREN

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Handskmakaren med organisationsnummer 769621-8481.

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 bostadsrätthavare.

Styrelsen har sitt säte i Lund.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om denne har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan kom till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden. Det skall framgå tidpunkt för medlems inträde och utträde ur föreningen.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den fysiska person som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrätthavare.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. För bostadsrättslägenheter som inte används som permanentbostad kan en serviceavgift om 20% av månadsavgiften tas ut. Avgiftens storlek beslutas av styrelsen.

Handwritten signatures and initials:
A large signature at the top right.
Below it, the initials "GC" and "MS" are written.
Further down, the initials "VA" and "AT FI" are visible.

Förtydligande:

- Om ägare till lägenhet som inte används som permanentbostad engagerar sig på ett liknande vis som övriga medlemmar i den löpande driften av fastigheten utgår normalt sett ingen serviceavgift
- Alla eventuella uttag av serviceavgift föregås av samtal mellan styrelse och ägare till lägenhet som inte används som permanentbostad.
- Föreningen har även rätt att kräva skälig kompensation för kostnader i den löpande driften av fastigheten som orsakas av verksamhet som drivs i lägenhet som inte används som permanentbostad, till exempel nedsmutsning och slitage av gemensamma utrymmen, sophantering, etcetera.
- All eventuell kompensation föregås av samtal mellan styrelse och ägare till lägenhet som inte används som permanentbostad
- Styrelsen har slutgiltig beslutsrätt i frågan om serviceavgift och kompensation för kostnader.

Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten eller förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER MM

4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas uppmätta lägenhetsyta. Beslut om ändring av årsavgifter fattas av styrelsen.

Årsavgifterna kan ändras utan att andelstalen ändras. Om styrelsen anser det nödvändigt skall lägenhetsytan fastställas av besiktningsman. Denna kostnad bärs av föreningen.

I månadsavgiften ingår:

- Värme
- Vatten
- Sophantering
- Löpande underhåll, avgifter och kostnader i enlighet med 5 §
- Bredband

Finns det balkong eller uteplats äger föreningen rätt att ta ut en rimlig avgift för skötsel och underhåll av denna.

Handwritten signatures and initials:
Jes
oe
oe
J. M. M.
B. A.

Storleken (baserat på antalet m²) på lägenheten kan vara skild från andelstalen. Andelstalet reglerar bland annat bostadsrättshavarens andel av föreningens tillgångar och skulder. Beslut om ändring av andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. 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.

Vid investeringar i fastigheten som är utanför den löpande driften kan kostnader finansieras via lån till föreningen eller via extra medlemsinsatser. Investeringar utanför den löpande driften är styrelsebeslut.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage, eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ledningar för avlopp, värme, el och vatten till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet;
- insida på ytterdörr inklusive karm, samt till dörren hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida;
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt;
- lister, foder och stuckaturer;
- innerdörrar, säkerhetsgrindar;
- all egeninstallerad säkerhetsutrustning såsom larm och liknande;
- egeninstallerade elradiatorer, t ex handdukstorkar; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning;
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med;
- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar;
- varmvattenberedare;
- ventiler till ventilationskanaler;
- säkrings-skåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer;

Handwritten signatures:
J. K. de Umm
or J. S. Ant

- brandvarnare;
- innerfönster, allt som inte är ytterfönster, inkluderande bågar och karmar;
- fönster- och dörrglas och till fönster och till innerdörrar hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- och altandörr.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt;
- inredning, belysningsarmaturer;
- vitvaror, sanitetsporlin;
- golvbrunn inklusive klämring;
- rensning av golvbrunn;
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning;
- kranar och avstängningsventiler;
- ventilationsfläkt;
- elektrisk handdukstork.

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror;
- köksfläkt och ventilationsdon;
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning;
- kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iakttä ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

6 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom,

Handwritten signatures and initials:
[Signature]
[Signature]
[Signature]
KS ATT.

har föreningen efter rättelseanmaning rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

7 §

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostaden, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

8 §

Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

9 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme eller vatten är alltid väsentlig förändring.

10 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när lägenheten och andra delar av fastigheten används iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överenstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som tillhör hushållet eller dess gäster eller av någon annan som inrymts i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

11 §

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 6 §. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

GC
oe VS
GC MM
JUS AT.

12 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. För att kunna hyra ut i andra hand skall bostadsrättsinnehavaren ha bott stadigvarande i lägenheten i minst 6 månader.

Styrelsen får alltid samtycka till andrahandsupplåtelse.

Styrelsen har rätt att ta ut en rimlig avgift för upplåtelse av lägenhet som hyrs ut i andra hand. Styrelsen skall ge sitt samtycke om upplåtelsen inte avser längre tid än två år och det inte är fråga om att bostadsrättshavaren tidigare har upplåtit lägenheten i andra hand.

Bostadsrättshavaren skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

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

13 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

14 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer att betala årsavgift;
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand;
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem;
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda;
- 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 underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten;
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar;
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta;
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs;
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning;

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

21
Gör
JS AT.

15 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen 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.

16 §

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

17 §

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.

STYRELSEN

18 §

Styrelsen ska bestå av en medlem för varje bostad med fysisk ägare, minst fyra, maximalt åtta ledamöter.

Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas make/maka, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas av två i föreningen som utses av styrelsen.

19 §

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som utses i sammanträdet. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

20 §

Styrelsen är beslutförför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Handwritten signatures and initials:
Mikael
S. S. AT

21 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

22 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavare har rätt att inom rimlig tid på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISOR

23 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

24 §

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Mandattiden är för revisorer och revisorssuppleanter tiden från ordinarie föreningsstämma fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma då den upphör. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen.

25 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

26 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

ve VS
GI
GI Ull
KJ AT

FÖRENINGSTÄMMAN

27 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

28 §

Medlem som önskar anmäla ärende till stämman skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen bestämmer.

29 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

30 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandes val av protokollförare

Val av två justerare tillika rösträknare

5. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
6. Fastställande av röstlängd
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisorns berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om resultatdisposition
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Beslut om arvoden till styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
13. Val av styrelseledamöter
14. Val av revisorer och revisorssuppleanter
15. Val av valberedning
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningen anmält intresse
17. Avslutande

31 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgifter om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning, elektroniskt genom e-post eller genom postbefordran tidigast sex veckor och senast fyra veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma.

OC
a U
GC MM
HS AT.

32 §

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst även om man innehar mer än en bostadsrätt. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.

33 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

34 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen såsom ändring av stadgarna. Jämför 23 § Bostadsrättslagen.

35 §

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

36 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELADE TILL MEDLEMMARNA

37 §

Meddelade delges genom anslag i föreningens fastighet, genom utdelning eller elektroniskt genom e-post till medlemmarna.

FONDER

38 §

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll.

Handwritten signatures and initials:
oe
al
Be MM
JS AT

2023041801877