

STADGAR

§1 Företagets namn och säte

Bostadsrättsföreningen Rörläggaren i Ystad

Org.nr 748000 - 0368

Söffrensgränd 1A-C, 271 46 Ystad.

Styrelsen har sitt säte i Ystads kommun i Skåne län.

2 § Verksamhet

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelse. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

3 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten om hen antagits till medlem i föreningen.

Ansökan om medlemskap görs till styrelsen. Till medlemsansökan bifogas styrkt överlåtelsehandling underskrivet av både köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen.

4 § Medlemskapsprövning Juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

5 § Medlemskapsprövning fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvade som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

6 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvade för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

7 § Avgifter och andelstal

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal skall fattas av föreningsstämma.

Årsavgiften beräknas utifrån andelsantal och föreningens gemensamma förbrukningskostnader.

Överlåtelseavgift är den kostnad föreningen tar ut av bostadsrättshavaren för arbete när en bostadsrätt övergår till någon annan. Avgiften får vara högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.

Pantsättningsavgift är den avgift föreningen får ta ut en av bostadsrättshavaren för arbete vid pantsättning av en bostadsrätt. Avgiften får vara 1% av basbeloppets enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.

Föreningen får inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska göra med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

8 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalningen skall dock alltid ske genom plusgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen för inkassokostnader mm.

9 § Styrelse, konstituering och beslutsförhet

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fyra styrelseledamöter samt två suppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för en tid av två år från föreningsstämmans val till föreningsstämman två år senare. Styrelsen konstituerar sig själv och utser inom sig ordförande, kassör och sekreterare. Styrelsen är beslutsför endast när minst tre ledamöter deltar vid beslutsomröstning. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer.

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

10 § Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av minst två styrelseledamöter tillsammans.

11 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträde ska föras protokoll. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

12 § Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning väljs två revisorer med en revisorssuppleant av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte vara auktoriserade eller godkända.

13 § Revisionsberättelse

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

14 § Styrelsens åliggande

Bland annat åligger det styrelsen att:

svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.
avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)

senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.

senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna.

föra medlems- och lägenhetsförteckning; personuppgifter ska behandlas rätt enligt personuppgiftslagen.

om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.

15 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

16 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

17 § Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

FÖRENINGSSTÄMMA

18 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. På den ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

- 1 Öppnande
- 2 Godkännande av dagordning.
- 3 Val av ordförande för mötet
- 4 upprättande och godkännande av röstlängd
- 5 Val av två protokolljusterare tillika rösträknare
- 6 Fråga om kallelse behörigen skett
- 7 Behandling av styrelsens förvaltningsberättelse
- 8 Revisorernas berättelse
- 9 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt disposition av vinsten eller förlusten enligt fastställda balansräkningen.
- 10 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen.
- 11 Fråga om arvode till styrelse och revisorer
- 12 Val av styrelserepresentanter
- 13 Val av revisorer
- 14 Besluta om att bemyndiga styrelsen rätt att uttaga hyreshöjning för täckande av ökande kostnader samt vidtaga inköp och utföra reparationer på fastigheten i den utsträckning styrelsen anser behövt.
- 15 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.

19 § Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämman. Kallelsen skall innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelsen ska utfärdas senast två veckor före stämman. Kallelse till föreningsstämma ska ske genom brev med posten eller via e-post till samtliga medlemmar.

20 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämman ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

21 § Medlemsröst

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostad gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem har flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

En medlems rätt på föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda två medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträdet har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

annan medlem

medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo

föräldrar

syskon

myndigt barn

annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus.

god man

22 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster.

23 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv

2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen.

24 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämman ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet.

2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet

3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

25 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i det inre i gott skick. Detta gäller även förråd som kan ingå i upplåtelsen.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavaren
- säkringsskåp, informationsledningar (kabel tv, telefon, dator mm)
- brandvarnare

I badrum duschrum samt WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerade skikt

- inredning och belysningsarmatur
- vitvaror och sanitetsporlin
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningar
- handdukstorkar

I kök svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättshavaren ansvarar för målning av lägenhetens alla väggar, golv och tak samt underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt.

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av övriga utrymmen. Föreningen ansvarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavaren ansvarar *inte* för

- målning och reparationer av utifrån synliga delar av fastighetens yttersidor, ytterdörrar och yttersidor av fönster,
- reparationer av de ledningar som finns i fastighetens gemensamma utrymmen för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

26 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

27 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

28 § Förändringar i lägenheten

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

ingrepp i bärande konstruktion

ändring av befintlig ledning för avlopp, värme eller vatten

annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga tillstånd från myndighet erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

29 § Användning av bostadsrätten

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

30 § Andrahandsupplåtande

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andrahand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelse och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överklagas i hyresnämnden.

31 § Inneboende

Bostadsrättshavaren får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

32 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse.
- lägenhet utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem.
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller medlem.
- bostadsrättshavaren eller den som upplåter lägenheten till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten.
- bostadsrättshavaren inte iakttar ordning eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- lägenheten används till näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

33 § Hinder för förverkan

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagen regler ska föreningen normalt uppmäna bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten.

34§ Ersättning vid förverkan

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

35 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenhet till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

36 § Fonder

I föreningen finns följande fonder:

- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond

Till underhållsfond, att användas för yttre underhåll, skall årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Bostadsrättsföreningen ansvarar för att det yttre underhållet av föreningens fastighet och bostadsrättshavarna ansvarar för att hålla lägenheterna i gott skick (inre underhåll). Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond och disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

37 § Upplösning

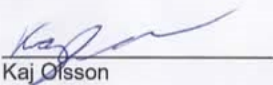
Om föreningen upplöses ska eventuella tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

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

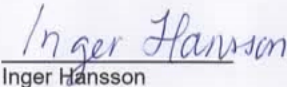
Ovanstående stadgar har antagits av bostadsrättsföreningen Rörläggaren vid medlemsmöte 2021 06 17. Intygas av undertecknad föreningsstyrelse och suppleant.

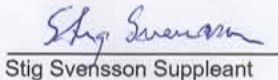
Styrelse


Kaj Olsson


Arne Mårtensson


Maj Löf


Inger Hansson


Stig Svensson Suppleant