

# STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FALSTERBOHUS 3

## FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Falsterbohus 3, org. nr 716406-7964

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

Styrelsen har sitt säte i Vellinge kommun.

## MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

### 2 §

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

### 3 §

Medlemskap i föreningen kan *endast* 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 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, *registrerade partner* eller sådana sambor på vilka lagen 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 eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

## INSATS OCH AVGIFTER M M

### 4 §

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

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämman.

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 pantsättningsavgift 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 m m.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 5 §

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

ledning för avlopp, värme, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten *och inte tjänar fler än en lägenhet*

*till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar dock för all målning förutom målning av ytterdörrens ytersida*

*icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggnings på ett fackmannamässigt sätt*

*lister, foder och stuckaturer*

*innerdörrar*

*ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning*

*elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med*

*eldstüder, dock ej tillhörande rökgångar som befinner sig utanför lägenheten.*

*ventiler till ventilationskanaler*

säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer

**brandvarnare**

fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande **beslag och handtag samt** all målning förutom utvändigt målning; **motsvarade gäller för balkong- eller altandörr**

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

till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt

**inredning, belysningsarmaturer**

vitvaror, sanitetsporcelain

golvbrunn **inklusive klämring**

**rensning av golvbrunn**

**tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning**

**kranar och avstängningsventiler**

**elektrisk handdukstork**

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

**spiskåpa, ventilationsdon**

**diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning**

**kranar och avstängningsventiler**

**För lägenhet som är utrustad med balkong och/eller terrass svarar bostadsrättshavaren för underhåll och reparation av ytskikt samt för renhållning och snöskottning. För lägenheten som är utrustad med terrass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.**

**För uteplats som tillhör lägenheten svarar bostadsrättshavaren för skötsel och underhåll samt för renhållning och snöskottning.**

---

**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.**

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

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

#### **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 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 bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.**

#### **8 §**

Föreningsstämma 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 eller annan medlem. 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, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

#### **10 §**

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten 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 överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans 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.

#### 12 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till (**tidigare lydelse=fysisk person**) **annan för självständigt brukande** om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare 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.**

**Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men 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 med 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 han 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 brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

#### 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 tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

### STYRELSEN

#### 18 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för **högst två år**.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, **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 — förutom av styrelsen — **av två styrelseledamöter i förening**.

#### 19 §

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

#### 20 §

Styrelsen är beslutsför 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.

### 21 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom 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 på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

## RÄKENSKAPER OCH REVISION

### 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. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna — vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen — skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

### 25 §

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

### 26 §

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

## FÖRENINGSTÄMMA

### 27 §

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

### 28 §

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämman skall anmäla detta senast tre veckor före stämman.

### 29 §

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.

### 30 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

Öppnande

Godkännande av dagordningen

Val av stämмоordförande

Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Val av två justeringsmän tillika rösträknare

Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

Fastställande av röstlängd

Föredragning av styrelsens årsredovisning

Föredragning av revisorns berättelse

Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Beslut om resultatdisposition

Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

Val av styrelseledamöter och suppleanter

Val av revisorer och revisorssuppleant

Val av valberedning

Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

Avslutande

### 31 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall

utfärdas personligt 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.

### **32 §**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. 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 dessa 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.*

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, *registrerad partner*, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

### **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 har 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.

### **35 §**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning, bestående av tre ledamöter varav en är sammankallande, för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

### **36 §**

Ordföranden skall sörja för att protokoll förs på föreningsstämma. I fråga om protokollets innehåll gäller

att röstlängd, om sådan upprättats, skall tas in eller biläggas protokollet

att stämmans beslut skall föras in i protokollet

att resultatet skall anges, om omröstning har ägt rum.

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

## **MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA**

### **37 §**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

Bostadsrättshavare, som under längre tid vistas på annan ort, erhåller meddelanden per post, efter hemställan till styrelsen, om dessa är av ekonomisk art.

## **FONDER**

### **38 §**

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll.

Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt enligt föreningsstämmans beslut.

*Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.*

## **VINST**

### **39 §**

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

## **UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M**

### **40 §**

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

## **ÖVRIGT**

### **41 §**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma 2004-06-24