Stadgar för Bostadsrättsföreningen Damhandsken nr 3

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Damhandsken nr 3
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem, som innehar bostadsrätt, kallas bostadsrätttshavare.
Styrelsen har sitt säte i Stockholms 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 som medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt som styrelsen bestämmer.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas som medlem i föreningen.

§ 3

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer av 2 kap 10 § (1991:614) bostadsrättslagen Juridisk person kan ej antagas som medlem.

Medlemskap i föreningen 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 förvärvaren som bostadsrättsinnehavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska 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 lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Bostadsrätt upplåtes skriftligt i enlighet med 4 kap 5 § i bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätten skall upplåtas. Styrelsen avgör till vem bostadsrätten skall upplåtas. Styrelsen äger rätt att vägra medlemskap i föreningen för andel som understiger 25 % av den totala bostadsrätten.

§ 4

Bostadsrättshavaren erhåller en upplåtelsehandling som ska innehålla uppgift om grundavgift för bostadsrätten, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift, ändamål med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning, yta och rumsantal samt parternas namn.

§ 5

Medlem får ej uteslutas eller utträda ut föreningen så länge han innehar bostadsrätt.

Dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten. Sedan tre förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Insats och avgifter m.m.

§ 6

För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift liksom sättet och tidpunkten för deras erläggande fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.
Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund.
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. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.
Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 7

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, som ingår i uppgörelsen.
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,
- bostadrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens utsida,
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningar på ett fackmannamässigt sätt,
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- el-radiatorer, i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning,
- elektronisk golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,

- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar,
- varmvattenberedare,
- 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 utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. I badrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även

för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmatur
- vitvaror, sanitetsporslin
- 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, 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 om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Det samma 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 av dagvatten inte hindras.
Om det till lägenheten hör förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick om sådant utrymme.

§ 8

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 hat föreningen, efter rättelseanmaning rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 9

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

§ 10

Föreningen 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.

§ 11

Bostadrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter skriftligt 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 enligt styrelsens givna instruktioner och överenskommen tidsplan. Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t.ex. ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

§ 12

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som erfordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilde regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.
Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.
Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet eller med skäl kan misstänkas vara behäftad med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 13

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 § 7. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.
Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning

§ 14

Bostadrättshavaren skall teckna och vidmakthålla särskild bostadsrättsförsäkring som täcker ersättningsskyldighet, vilken kan åläggas bostadsrättshavaren.

§ 15

En bostadrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke.
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.
En kopia på avtal om uthyrning i andra hand skall alltid tillställas styrelsen.
Ovanstående regel gäller även upplåtelse till närstående.

§ 16

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

§ 17

Bostadrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annnan medlem.

§ 18

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:
1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
5. bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
7. bostadrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet som går utöver det som han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig 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 bostadrättshavaren till last är av ringa betydelse.

§ 19

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.

§ 20

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

§ 21

Om en bostadsrätt sägs upp av någon orsak som anges i 7 kap. 2-5 och 17 § i bostadsrättslagen, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen skall betala skälig ersättning för bostadsrätten.
Har bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten, skall hyresavtal anses ingånget från tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren uppsägningen begärt att få bo kvar i lägenheten. I så fall gäller 4 kap. 9 § bostadsrättslagen.

§ 22

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning som avses i 21 § skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.
Av vad som inkommit genom försäljningen får föreningen behålla så mycket som behövs för att täcka föreningen fordran hos bostadsrättshavaren.

Underrättelse vid pantsättning av lägenhet

§ 23

Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, skall föreningen utan dröjsmål underrätta panthavaren om bostadsrättshavaren har obetalade avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som årsavgifter belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalning i mer än två veckor från förfallodagen.

Styrelse

§ 24

Styrelsen består av minst 3 och högst 5 ledamöter samt högst 4 suppleanter, vilka samtliga väljs av föreningen på ordinarie stämma på 2 år med växelvis avgång. De som ingår i styrelsen ska vara boende i fastigheten.

§ 25

Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när det för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 26

Vid styrelsens möten 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.

§ 27

Styrelse eller firmatecknare för inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.
Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.
Vicevärden skall ej vara ordförande i styrelsen.

Räkenskaper och revision

§ 28

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari t o m 31 december. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 29

Revisor och revisorsuppleant väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar – skall minst den ena vara auktoriserad eller godkänd.

§ 30

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman.

§ 31

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.
Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmar minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 32

Ordinarie föreningsstämma hålles årligen före maj månads utgång.

§ 33

Extra föreningsstämma hålles då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.

§ 34

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 15 april

§ 35

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:
1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

§ 36

Kallelse till stämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelser skall utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran eller genom e-post till medlemmar som godkänt detta. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman även i de fall den ordinarie eller extra stämman skall behandla beslut gällande ändring av stadgarna.

§ 37

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst.
Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.
Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser.

§ 38

Medlem får utöva sin röst genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.
Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.
Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

§ 39

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad begär sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av mötets ordförande. De fall – bland andra frågor om ändring av dessa stadgar där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 89 kap. 16.19 och 23§ i bostadsrättslagen (1991:614)

§ 40

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgänglig för medlemmar senast tre veckor efter stämman.

Meddelande till medlemmar.

§ 41

Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning eller via epost om medlem uppgivit e-postadress för föreningsmeddelanden. Det ankommer på medlem att förse föreningen med aktuell e-postadress.

Avsättningar

§ 42

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, med ett , motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus.
Till dispositionsfond skall avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

Övriga bestämmelser

§ 43

Vid föreningen upplösning skall förfaras enligt 9 kap. 29 § i bostadsrättslagen. (1991:614)
Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.
Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgift för det senaste räkenskapsåret.

§ 44

Föreningen må, om styrelsen så medger, gå i borgen för lån, som medlemmarna kan komma att upptaga gemensamt eller enskilt för förvärv av bostadsrätter i föreningen.

§ 45

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.
Stadgarna antagna på ordinarie stämma 2018-05-24