

## STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HANSA CORNER

### FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

#### 1§

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Hansa Corner, 769609-6184. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen 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 Malmö.

### MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

#### 2§

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare får denne utöva bostadsrättens och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av 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 är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

#### 3§

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som vid ansökan skall överta bostadsrätt i föreningen 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 partners eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

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



Med ett medlemskap i bostadsrättsföreningen följer också ett medlemskap i ekonomisk förening Manhattan Shopping District, 769617-7588. Medlemskapet i den ekonomiska föreningen upphör samtidigt med medlemskap i bostadsrättsföreningen.

## INSATS OCH AVGIFTER MM

### 4§

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

Förenings kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i relation till yta,. Den del av årsavgiften som utgör taxebundna konsumtionsavgifter såsom, då det är tillämpligt, värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni kan också fördelas efter förbrukning eller lägenhetsyta och om det avser avgift avseende basutbud för kommunikationsanslutning per lägenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift för tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp 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 andrahandsuthyrning får uttagas i enlighet med 10§.

Avgifterna skall betalas månadsvis i förskott. 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.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 5§

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av för flera lägenheter gemensamma ledningar (stam) för avlopp, värme, ventilation, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- egna installationer
- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmanna-mässigt sätt;
- icke bärande innerväggar;



- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning;
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr;
- innerdörrar och säkerhetsgrindar;
- lister, foder och stuckaturer;
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med;
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar;
- varmvattenberedare;
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el och vatten till de delar dessa inte är stamledningar;
- golvbrunnar, svagströmsanläggningar (undercentral/säkringskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanaliseringar, brytare, eluttag och fasta armaturer, elradiatorer dock endast målning av vattenradiatorer och stamledningar,
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning;
- brandvarnare.

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt;
- inredning och belysningsarmaturer;
- vitvaror och sanitetsporslin;
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten;
- rensning av golvbrunn och vattenlås;
- 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;
- rensning av vattenlås;
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning;
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledning svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av lägenheten hörande balkong och trädgård/uteplats. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i Bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.



Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten, som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom förändringar, reparationer, underhåll, installationer mm.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom, har föreningen efter rättelseanmaning rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

#### 6§

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

#### 7§

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som väsentlig förändring räknas alltid förändringar som fordrar bygglov, ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintlig ledning för avlopp, värme gas eller vatten, installation eller borttagning av mekanisk fläkt inglasning, av balkong eller uteplats, uppsättning av parabol- och annan antennenordning eller markis eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Städning och renhållning av gemensamma utrymmen, såsom t ex trapphus, skall ske på daglig basis.

Bostadsrättshavaren äger ej utnyttja föreningens system och nätverk för data kommunikation i en sådan omfattning att det begränsar annans möjlighet att använda sig av olika tjänster.

#### 8§

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätt sig efter de särskilda 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 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.



9§

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller föreningen har rätt att utföra. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning 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.

10§

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §1§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåtes under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd. Styrelsen beslutar om avgiftens storlek på årlig basis. Avgiften ska betalas av bostadsrättsinnehavaren.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

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

11§

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

12§

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

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala fastställd månadsavgift eller eventuell årsavgift
- 2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller 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 bostadsrättshavaren 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 skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- 7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- 8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet 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 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.

#### 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 skadestånd och ersättning för skada.

#### 15§

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 åtgärdat.

### STYRELSEN

#### 16§

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen på det sätt styrelsen bestämmer.

#### 17§

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

#### 18§

Styrelsen är beslutförlig när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsen beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal är den mening som biträds av



ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet, då vald styrelse är mindre än sex personer.

#### 19§

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till eller ombyggnads åtgärder av sådan egendom.

#### 20§

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

### RÄKENSKAPER OCH REVISION

#### 21§

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämmans kall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar enligt årsredovisningslagen.

#### 22§

Revisorerna skall vara minst en och högst två med och suppleanterna högst två. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

#### 23§

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan förenings stämman. Årsredovisning och revisionsberättelse skall finnas tillgängliga för medlemmar senast två veckor innan föreningsstämman.

### FÖRENINGSSTÄMMA

#### 25§

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 1 mars och senast före juni månadsutgång.

#### 26§

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.



27§

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

28§

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning 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) 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 revisorssuppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

29§

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

Kallelse till extra stämma skall ske senast två veckor före och tidigast fyra veckor innan stämman. Vid extra stämma som berör stadgeändring gäller samma tidsfrist som för ordinarie stämma.

30§

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.

31§





Medlem går utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får inte företräda mer än två medlemmar. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

#### 32§

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. Vid val anses den vald som har gått 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.

#### 33§

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
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens

#### 34§

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

#### 35§

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast en månad efter stämman.

MEDELANDEN TILL MEDLEMMARNA



36§

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller på hemsida eller genom e-post eller utdelning.

FONDER

37§

Inom föreningen skall finnas:

- Fond för yttre underhåll

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde eller det belopp som en underhållsplan anger.

STADGEÄNDRING

38§

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

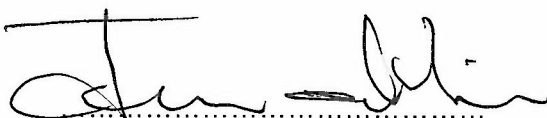
UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

39§

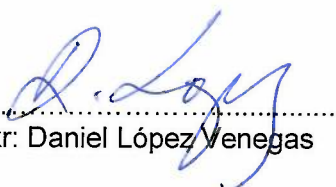
Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 26:e juni 2017.



Ordf: Jaan Oldin



Sekr: Daniel López Venegas