

BILAGA 5

STADGAR

för bostadsrättsförening Hammarbydalen

Antagen den 09-06-2002

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Hammarbydalen.

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms stad (kommun), Stockholms län.

Medlemskap

§ 4

Anmälan om inträde i föreningen skall göras skriftligen till styrelsen. Frågan om antagande av medlem avgörs därefter av styrelsen.

§ 5

Medlem för ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt.

§ 6

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. En bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelse, ange överlåtelседag samt uppge till vem överlåtelsen skett.

Förvärvaren av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer/organisationsnummer och nuvarande adress. Om förvärvaren är juridisk person ska även anges en person som av den juridiska personen är utsedd kontaktperson för alla ärenden som rör bostadsrätten. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

§ 7

Den till vilken bostadsrätt övergått, är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla förpliktelser gentemot föreningen som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare.

§ 8

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 1 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna en årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

§ 9

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till stämma ska innehålla uppgift om de



ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelse ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma. Kallelse utfärdas genom ett anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet.

Skriftlig kallelse ska alltid skickas till varje medlems kända postadress om

1. ordinarie föreningsstämma ska hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller

2. föreningsstämma ska behandla fråga om

a) föreningens försättande i likvidation eller

b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom förenings fastighet eller skickas ut som brev.

§ 10

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman

2. Anmälan av ordförandens val av protokollförare

3. Godkännande av röstlängd

4. Val av minst en person att jämte ordföranden justera protokollet

5. Prövande av om stämman blivit behörigen kallad

6. Fastställande av dagordningen

7. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse

8. Beslut om

a. fastställande av resultaträkningen och balansräkningen

b. dispositioner angående föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

c. ansvarsfrihet för styrelsen

9. Fastställande av arvoden till styrelse och revisor

10. Val av

a. styrelseledamöter

b. revisor

11. Annat ärende som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 11

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst per ägd bostadsrätt. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska visa upp skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det den utfärdades. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, särbo föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud. Om juridisk person äger en eller flera bostadsrätter utövas den juridiska personens rätt av ombud för den juridiska personen. Ombud ska visa upp skriftligt daterad fullmakt. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

§ 12

Styrelsen består av lägst 3 och högst 5 ledamöter. Styrelseledamöter väljs årligen för tiden fram till nästa föreningsstämma.

§ 13

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Denna kan dessutom utse styrelseledamöter att, antingen två i förening eller enskilt teckna föreningens firma.

Revisor

§ 14

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en revisor av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Om revisorn gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till ordinarie stämma.

Föreningens ekonomi

§ 15

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Om inte årsavgift betalas i rätt tid enligt andra stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

§ 16

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som bostadsrättsföreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten första gången upplåts.

För arbete vid övergång av bostadsrätt får bostadsrättshavaren uttagas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får från bostadsrättshavaren tas ut *pantsättningsavgift* med högst 1 % av basbeloppet.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

§ 17

Styrelsen ska

- upprätta en underhållsplan före genomförandet av underhållet av föreningens hus och
- årligen upprätta en budget för att kunna
- fatta beslut om årsavgiftens storlek och
- säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus och
- varje år besiktiga föreningens egendom

§ 18

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll och dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 17. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 19

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det *inre* hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötsel av marken. Föreningen svarar i övrigt för att huset är väl underhållet

och hålls i förstklassigt skick. Till det inre räknas:

- rummets väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren *svarar för* målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vatten armaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren *svarar inte för* reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med. För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon 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. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Tredje stycket andra meningen gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten. Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sagts, bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 20

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen ska godkänna begäran om ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

§ 21

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som erfordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastighet i övrigt. Denne ska därvid följa de ordningsregler, särskilda föreskrifter och bestämmelser som föreningen meddelar.

§ 22

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller att utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan förordnas om handräckning.

§ 23

Bostadsrättshavaren får, efter skriftligt godkännande av styrelsen upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Det åligger bostadsrättshavaren att vid sådan upplåtelse tillse att den som utnyttjar lägenheten blir informerad om, och följer, gällande ordningsskrifter och bestämmelser.

Bostadsrättshavaren svarar gentemot föreningen för sådan person till vilken denne upplåtit lägenhet i andra hand.

§ 24

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 26 och 27 §§, förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfalldagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften två bankdagar efter förfalldagen,
2. om bostadsrättshavaren utan samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som ska iakttas enligt § 21 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
4. om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde till föreningen enligt § 11, och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
5. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det som han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses som av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs

§ 25

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

§ 26

Uppsägning på grund av förhållandet som avses i § 24 2-3 eller 5 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål. Ifråga om en bostadsrättslägenhet får uppsägning på grund av förhållandet som avses i § 24 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

§ 27

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 24 1-2 eller 5 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållandet som avses i § 24 § 5 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållandet som avses § 24 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse.

§ 28

Är nyttjanderätten enligt § 24 § 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgiften och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning får denna å grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning icke medlas förrän efter 14 dagar från den dag då bostadsrättshavaren sade upp.

§ 29

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 24 § 1 eller 5-6 är han skyldig att flytta genast om inte annat följer av § 28. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 24 § angiven orsak, får han bo kvar tills det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägning, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

§ 30

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har förening rätt till

ersättning för skada.

§ 31

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning som avses i 24 §, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen, så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blir åtgärdade.

Av vad som kommit in genom försäljning får föreningen behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

Upplösning av föreningen

§ 32

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmar i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

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

Att ovanstående stadgar blivit å ordinarie föreningsstämma den 2002-06-09 av föreningens medlemmar antagna betygar undertecknade styrelseledamöter.