

Stadgar för bostadsrättsföreningen Hammarbydalen

Antagna den 2018-04-22

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Hammarbydalen.

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. 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 skriftligt 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

Bostadsrättsinnehavaren 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 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 en 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 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 31 december

Föreningsstämma

§ 9

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman. Kallelse till extra föreningsstämma ska ske senast två veckor före stämman. Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgänglig senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma.

Kallelse utfärdas genom ett anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

§ 10

1. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:
2. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val
3. av protokollförare
4. godkännande av röstlängden
5. val av minst en person att jämte ordförande justera protokollet.
6. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
7. fastställande av dagordningen
8. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
10. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
11. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
12. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
13. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
14. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
15. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 11

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en 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. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud. Om en 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. Biträde har yttrande rätt.

Föreningsstämma får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§ 12

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

§ 13

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

Revisor

§ 14

Senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna en årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Revisorerna ska senast tre veckor innan stämma avge revisionsberättelse till styrelsen. För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utse 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 en 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 årsavgiften betalas i rätt tid enligt andra stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalade 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 föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelse-avgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en 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 annan författning.

§ 17

Styrelsen ska

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

§ 18

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll och dispositionsfond. Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enl. § 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 reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln 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 som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, 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 vattenarmaturer 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, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet. 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. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra

i lägenheten. 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. Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som 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 från styrelsen. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen ska godkänna begäran om ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller 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 tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att å lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till tvångsförsäljning enligt 8 kap i 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 sådant personen till vilken denna upplåtit lägenheten i andra hand.

§ 24

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträds är, med de begränsningar som följer av 26 § och 27 §, förverkade och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avyttring.

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anammade honom att betala årsavgiften två dagar efter förfallodagen,
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 andrahand, 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 skyldigheter som går utöver det som han ska göra enligt bostadsrättslagen och måste anses som av synnerligen viktigt för föreningen att skyldighet fullgörs.

§ 25

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadrättshavaren till lät är av ringa betydelse.

§ 26

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

§ 27

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i 24 § 1-2 eller 5 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Desamma gäller om föreningen inte sagt upp bostadrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dagen då föreningen fick reda på förhållandet bostadrättshavaren som avses i 24 § 5 eller inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållandet som avses i 24 § 2 sagt till bostadrättshavaren att vidtaga rättelse.

§ 28

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

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

§ 29

Sägs bostadrättshavaren 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 bostadrättshavaren upp av någon annan i 24 § angiven orsak, får han bo kvar tills det att månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägning, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

§ 30

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

§ 31

Har bostadrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning som avses i 24 §, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap i bostadsrättslagen, så snart de kan ske, om inte föreningen, bostadrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen,

kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som kommit 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 lägenhetens insatser.

Övrigt

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

Att ovanstående stadgar blivit å ordinarie föreningsstämma den 2018-04-22 av föreningens medlemmar antagna betygar undertecknade styrelseledamöter.