

**Stadgar**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Hammarn**  
Organisations nr 716410-4908

**Firma, ändamål och säte**

**§ 1**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Hammarn.

**§ 2**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat avtalats och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**§ 3**

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Hjo kommun, Västra Götalands län.

**Räkenskapsår**

**§ 4**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

**Medlemskap**

**§ 5**

Fråga om att anta medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap. 10 § bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

En medlem kan endast antas om den gör sannolikt att han kommer att använda lägenheten

för det ändamål som finns angivet i upplåtelseavtalet. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Annan juridisk person än kommun och lands-ting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

**§ 6**

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde göres skriftligen.

**Avgifter**

**§ 7**

För bostadsrätten ursprunglig insats och gällande årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt erläggs årsavgift till bestri- dande av föreningens kostnader för den lö- pande verksamheten, samt för de 8 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas insatser och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än insatsen bör tillämpas, har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund. Ifall viss kostnad (genom mätning eller annat sätt) direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

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

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av gällande prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av gällande prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl. erläggs särskild avgift som bestäms av styrelsen.

Beslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen ej avkrävas bostadsrätts-havare eller annan medlem.

### **Avsättning och användande av årsvinst**

#### **§ 8**

*Avsättning för bostadsrättshavarnas lägenhetsunderhåll* kan ske årligen genom avsättning till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond. Beslut om avskaffande, inrättande av och årlig avsättning till bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond fattas av styrelsen.

*Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll* skall göras årligen. Avsättning skall ske med belopp baserat på långsiktig underhållsplan, dock minst med belopp enligt ekonomisk plan.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, kan avsättas till fond för föreningens fastighetsunderhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

### **Styrelse**

#### **§ 9**

Föreningens angelägenheter skall handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen består av minst tre (3) högst fem (5) ledamöter samt minst en (1) och högst fyra (4) suppleanter, vilka samtliga väljs av föreningen på ordinarie stämma för en period om högst två (2) år. Styrelseledamöter och suppleanter kan omväljas.

Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman har valt personliga suppleanter.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

#### **§ 10**

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltighet av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minst antalet ledamöter är närvarande, enighet om beslutet.

Ordförande skall se till att sammanträden hålls när det behövs.

Styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen sammankallas. Sådan begäran skall framställas skriftligen med avgivande av vilket ärende ledamoten vill att styrelsen skall behandla. Ordförande är om sådan framställan görs skyldig att sammankalla styrelsen.

#### **§ 11**

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll. Protokollet skall justeras, förutom av ordföranden, av ytterligare en ledamot som styrelsen utser.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet.

Protokoll från styrelsens sammanträden skall föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

### § 12

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter två i förening eller av styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

### § 13

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.

### § 14

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningens dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

### § 15

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorer-

nas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast en (1) vecka innan ordinarie föreningsstämma tillsända medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

### § 16 Revisor

En (1) eller två (2) revisorer och minst en (1) revisorssuppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

### § 17 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före juni månads utgång.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter eller genom utdelning. Kallelse till stämma skall ange de ärenden, som skall förekomma på stämman. Medlem, som icke bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denna, annan person som styrelsen därtill utsett.

### § 18

Medlem, som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsen skall på sätt som anges i § 17 ovan lämna meddelande om ärendet som anmälts i denna ordning.

### § 19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över vid stämman närvarande medlemmar tillika röstlängd.
3. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
4. Val av justeringsmän.
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisorernas berättelse.
8. Fastställande av resultat- och balansräkning.
9. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
11. Fråga om arvode till styrelse och revisorer.
12. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
13. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

### 18. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall förutom ärenden 1-5 samt 17 ovan förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

### § 20

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

### § 21

Vid föreningens stämma 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 mot föreningen enligt stadgar eller enligt lag.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet. Bostadsrättshavare får även utöva sin rösträtt genom "god man" som förordnats av tingsrätten att ta tillvara bostadsrättshavarens intressen.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar slutet omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordförande.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19, 23 §§ i bostadsrättslagen.

## Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

### § 22

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttagas, skall även denna anges.

### § 23

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utän hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år 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, förvärvar bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas ej tid som angivits i anmaningen får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

### § 24

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Härvid skall bestämmelserna i 5 och 26 § beaktas.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i

föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet av sådana sambor på vilka lagen (2003:376) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor skall tillämpas.

### § 25

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

### § 26

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Avtalet skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om köpeskillingen. Motsvarande skall i tillämpliga delar gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Bostadsrättshavare som önskar överlåta sin bostadsrätt skall till föreningens styrelse lämna meddelande härom senast 2 månader före avsedd överlåtelsedag.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren

och köparen gäller i stället det pris som angetts i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det skall vara bindande. Vid denna bedömning skall hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är oskälig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

### **Avsägelse av bostadsrätt**

#### **§ 27**

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från första upplåtelsen. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

### **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

#### **§ 28**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Med ansvar följer såväl underhålls- som reparationskyldighet. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten, ytskikt i våtutrymme samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och

övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar samt radiatorer. Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll än målning av vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, gas elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som där gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

#### **§ 29**

Bostadsrättshavaren får inte göra väsentliga förändringar i lägenheten utan tillstånd av styrelsen avseende åtgärder som innefattar:

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ytskikt i våtutrymme eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

#### **§ 30**

Bostadsrättshavare är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid rätta sig efter de ordningsregler och särskilda föreskrifter som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavare skall hålla

noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enligt 28 § tredje stycket.

Gods som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara belastat med ohyra får icke införas i lägenheten.

### § 31

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 31, andra stycket.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 28 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### § 32

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Styrelsen samtycke krävs dock inte,

1. om bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och som inte antagits som medlem i föreningen eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

Bostadsrättshavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelse. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för

upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

### § 33

Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast återopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

### § 34

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

### § 35

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflytning.

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen eller när det gäller lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen.
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§.
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyrans sprids i fastigheten.

5. om lägenheten eller tillhörande mark på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare.
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta.
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.
8. om lägenheten eller tillhörande mark helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej 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.

Uppsägningen på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3, eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

### Övriga bestämmelser

#### § 36

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insats.