

# STADGAR

## för Bostadsrättsföreningen Hammarslund

### **Föreningens firma och ändamål.**

- § 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Hammarslund

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.

### **Säte**

- § 2 Föreningen skall ha sitt säte i Malmö Kommun.

### **Bostadsrätt och bostadsrättshavare**

- § 3 Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### **Medlemskap**

- § 4 Fråga om medlemskap i föreningen avgörs av styrelsen. Inträde kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

### **Upplåtelse**

- § 5 Bostadsrätt upplåts skriftligen.

## Övergång av bostadsrätt

- § 6 Bostadsrättshavare, som vill överlåta sin bostadsrätt, skall upprätta skriftlig överlåtelsehandling med iakttagande av de formkrav som föreskrivs i bostadsrättslagen (BRL) 6 kap, 4 §.

En överlåtelse är därutöver under vissa förutsättningar ogiltig (BRL) 6 kap, 5 §.

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

En juridisk person får dock under vissa förutsättningar utöva bostadsrätten under en begränsad tid utan att vara medlem (BRL) 6 kap, 1 §.

Även dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten, trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet, får föreningen uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvsfifte med anledning av bostadsrättshavarens död, eller att någon har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i uppmaningen inte iaktas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt regler i BRL, 8 kap.

- § 7 Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan godta hen som bostadsrättshavare. En juridisk person, som inte är en kommun eller landstingskommun, kan dock vägras inträde.

Om en bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make eller maka får maken eller maken inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när en bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras inträde, såvida inte bostadsrätten eller förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt samboende närstående.

- § 8 Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen, visa att någon förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte den tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning enligt regler i BRL, 8 kap.

2019042505517

### **Avsägelse av bostadsrätt**

- § 9 Bostadsrättshavaren får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen 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**

- § 10 Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Om en bostadslägenhet, som inte är avsedd för fritidsändamål, innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

- § 11 Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.
- § 12 Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.
- § 13 Bostadsrättshavaren är skyldig att när hen använder lägenheten iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Hen skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över detta för enligt § 15 tredje stycket.

Gods som enligt bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

- 2019042505518
- § 14 Bostadsrättshavaren får upplåta hela sin lägenhet i andra hand, endast om styrelsen därtill ger sitt samtycke.  
Detta gäller även i de fall som avses i § 10 andra stycket.

Samtycke behövs dock inte:

1. Om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt BRL 8 kap. av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till 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.

En annan juridisk person som innehar en bostadslägenhet med bostadsrätt får upplåta hela lägenheten i andra hand om inte styrelsen har befogad anledning att vägra samtycke.

En bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten får upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Sådant tillstånd lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor:

1. Sambo på prov i maximalt 12 månader.
2. Tillfälliga studier på annan ort, som skall styrkas, i maximalt 12 månader.
3. Tillfälligt arbete på annan ort, som skall styrkas, i maximalt 12 månader.
4. Ålder/Sjukdom/Längre vistelse på sjukhus, i maximalt 12 månader.
5. Längre utlandsresa, i maximalt 6 månader.
6. Övriga skäl, som provas och beslutas av styrelsen.

Föreningen har rätt att uttaga en avgift vid andrahandsupplåtelser, vilken f.n ligger på 10 % av gällande prisbasbelopp.

Andrahandshyresgäst skall under den avtalade hyresperioden teckna en hemförsäkring.

- § 15 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparationer av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bl.a:

- egna installationer
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten till de

delar dessa inte är stamledningar

- golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, elledningar från lägenhetens undercentral, ventilationsanordningar, dörrar, fönster, dock ej målning av yttersidor av dörrar och fönster
- våtutrymmen ska brukas så att inte fukt och vattenskador uppkommer

2019042505520

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller om vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar hen eller av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som har utfört 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 hen borde ha iakttagit.

Sistnämnda stycke, första meningen, gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsätgard, som enligt vad ovan sägs bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§16 Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

När lägenheten skall tvångsförsälas enligt BRL är lägenhetsinnehavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten förordna om handräckning.

§17 Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till ersättning för skada.

§18 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat hen att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen.

2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.

3. Om lägenheten används i strid med § 10 eller § 12.

- 2019042505521
4. Om bostadsrättshavaren eller den som 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 huset.
  5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som skall iaktas enligt § 13 vid lägenhetens begagnade eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
  6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillräde till lägenheten enligt § 16 och hen inte kan visa en giltig ursäkt för detta.
  7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det hen skall göra enligt BRL och det måste anses vara av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
  8. Om 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 om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i denna § första stycket punkt 7 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i denna § första stycket 2,3 eller 5 - 7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i denna § första stycket punkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

- 2019042505522
- § 19 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 18 första stycket 1 - 3 eller 5 - 7 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 det föreningen fick reda på om förhållande som avses i § 18 första stycket punkt 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den fick reda på förhållande som avses i § 18 första stycket punkt 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 18 första stycket punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottsmålet har vunnit laga kraft, eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

- § 20 Är nyttjanderätten enligt § 18 första stycket punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast 3 veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag bostadsrättshavaren sades upp.

- § 21 Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av orsak som anges i § 18 första stycket 1, 4 - 6 eller 8 är hen skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 20. Sägs bostadsrättshavaren upp av annan i § 18 angiven orsak, får hen bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger hen att flytta tidigare.

- § 22 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 18 skall bostadsrätten tvångsförsälas enligt föreskrifter i BRL kap. 8, 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 skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.



- § 23 Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på sådana avgifter som avses i BRL, 7 kap. 14 §, första stycket. Sådan panträtt som avses i första stycket har företrädare framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten, om inte annat följer av BRL, 7 kap. 31 §.

#### **Styrelse och revisor**

- § 24 Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter.

Styrelsen består av tre ledamöter med två suppleanter.

Två ledamöter väljs för två år och en ledamot på ett år.

Två suppleanter väljs för ett år i taget.

- § 25 Styrelsen utser inom sig ordförande, sekreterare och ledamot.

Styrelsens ledamöter är firmatecknare att två i förening teckna föreningens firma.

Styrelsens ledamöter tecknar attesträtt med två i förening.

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av styrelseledamöterna är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om, och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

Vid styrelsens sammanträde skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ledamot, som styrelsen utser till det.

- § 26 Protokoll skall föras i nummerföljd och förvaras betryggande. Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Styrelsen skall senast sex veckor före stämman, lämna årsredovisningen till revisor.

- § 27 Styrelsen skall planera underhållet i föreningens fastighet och genomförandet av detta och årligen genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet.

- § 28 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller besluta om till- eller ombyggnad av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

- 2019042505524
- § 29 Inom föreningen bör finnas en auktoriserad revisor. Denne väljs på föreningsstämma för ett år i taget.  
Revisoren skall löpande granska föreningens räkenskaper, kassa och verifikationer. Senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma skall revisorerna avge revisionsberättelsen.  
Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över revisoren gjorda anmärkningar.  
Årsredovisningen, revisionsberättelsen, revisorens anmärkningar samt styrelsens förklaring däröver skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast 6 veckor före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

#### **Föreningsstämma**

- § 30 Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.  
Extra stämma hålls då styrelsen eller då revisor finner skäl därtill eller då minst 1/10 av de röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.  
Kallelse till extrastämma skall vara medlemmar tillhanda senast 4 veckor före extrastämman.
- § 31 Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 28.02 eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.
- § 32 På ordinarie stämma skall förekomma:
1. Stämmans öppnande.
  2. Val av ordförande vid stämman.
  3. Anmälan av ordförandes val av protokollförare.
  4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och röstlängd.
  5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet.
  6. Fastställande av dagordning.
  7. Fråga om kallelse behörigen skett.
  8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
  9. Framläggande av revisorens berättelse, eventuella anmärkningar och styrelsens förklaring däröver.
  10. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
  11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
  12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
  13. Fråga om arvoden till styrelseledamöter, suppleanter och revisor.
  14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
  15. Val av revisor.
  16. Övriga ärenden som angivits i kallelsen till stämman.
  17. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkterna 1 - 7 ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

- § 33 Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall

behandlas på stämman. Kallelse skall ske till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran tidigast 6 veckor före och senast 2 veckor före ordinarie stämma. Kallelse till extra föreningsstämma skall ske tidigast 4 veckor före och senast 2 veckor före stämman.

All information till medlemmar kan skickas som e-post. De som motsätter sig denna ordning, kommer att få skriftlig information i pappersform.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom postbefordran.

En valberedning bör väljas på ordinarie föreningsstämma.

2019042505527

§ 34 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst tillsammans.

Årsstämman kan utse personer, vilka ej är medlemmar i föreningen, såsom styrelseledamöter-

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make/maka, närstående, sambo eller annan medlem får vara ombud. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakt gäller 1 år från utfärdandet.

Medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Endast medlemmens make/maka, närstående, eller annan medlem får vara biträde. Med närstående avses i tredje och femte styckena förutom make/maka eller sambo, föräldrar, syskon och barn.

§ 35 Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den ordföranden utsett därtill.

I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. Protokoll skall föras i nummerföljd och förvaras betryggande.
2. Röstlängden skall tas in i eller biläggas protokollet.
3. Stämmans beslut skall föras in i protokollet.
4. Om omröstning har skett skall resultatet anges i protokollet.

Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

### **Avgifter**

§ 36 Insats och årsavgift för lägenheten fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

Årsavgift skall betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, el, renhållning eller vatten etc. kan tas ut efter förbrukning.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren uttagas överlåtelse-

avgift med ett belopp motsvarande högst 2.5% av gällande basbelopp, enligt lagen om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas en pantsättningsavgift med högst 1 % av gällande basbelopp.

## Fonder

§ 37 Inom föreningen skall finnas följande fonder:

Fond för yttre underhåll.

Dispositionsfond.

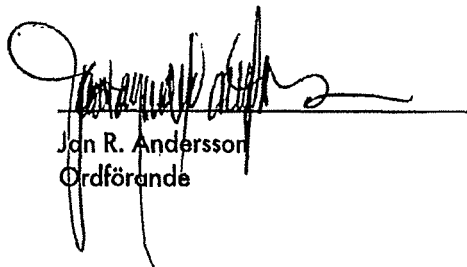
Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas belopp enligt underhållsplan för att säkerställa medel för att trygga det framtida underhållet i föreningens fastighet/-er. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

## Allmänna bestämmelser

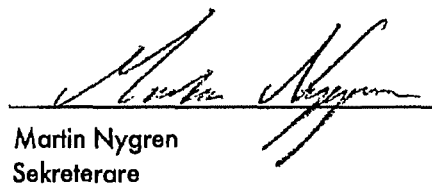
§ 38 Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

§ 39 I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar bostadsrättslagen BRL, lagen om ekonomiska föreningar samt annan lag som berör föreningens verksamhet. Om tvingande bestämmelser i lagen, som ingår i dessa stadgar ändras eller tillkommer skall motsvarande ändring eller tillägg i stadgarna anses gälla.

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie stämma 2018 - 05 - 28 och extra stämma 2018 - 11 - 13.



Jan R. Andersson  
Ordförande



Martin Nygren  
Sekreterare