



STADGAR Antagna 2023-11-14
för Bostadsrättsföreningen Hammarö Sjästad
organisationsnummer 769627-9020

- § 1 Föreningens namn
- § 2 Ändamål och verksamhet
- § 3 Föreningens säte
- § 4 Insats, andelstal och årsavgift
- § 5 Upplåtelse, överlåtelse och pantsättningsavgifter samt avgift för andrahandsupplåtelse
- § 6 Bosättningskrav
- § 7 Styrelse
- § 8 Beslutförhet
- § 9 Firmatecknare
- § 10 Revisorer
- § 11 Valberedning
- § 12 Räkenskapsår
- § 13 Årsredovisning
- § 14 Ärenden på ordinarie föreningsstämma
- § 15 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden
- § 16 Motioner
- § 17 Rösträtt, ombud och biträde
- § 18 Röstning
- § 19 Extra föreningsstämma
- § 20 Bostadsrättshavarens ansvar
- § 21 Bostadsrättsföreningens ansvar
- § 22 Förändring i bostadsrättslägenhet
- § 23 Avhjälpande av brist
- § 24 Ordningsregler
- § 25 Underhållsplan
- § 26 Andrahandsupplåtelse
- § 27 Fonder
- § 28 Upplösning av föreningen
- § 29 Ändring av stadgar
- § 30 Övrigt

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Hammarö Sjöstad

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Hammarö Sjöstad.

§ 2 Ändamål och verksamhet

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

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Hammarö kommun, Värmlands län.

§ 4 Insats, andelstal och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal och insatser. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering (budget) för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Om inre fond finns, ingår även fondering för inre underhåll. Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader mm.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring, TV/Bredband/Telefon, kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 5 Upplåtelse, överlåtelse och pantsättningsavgifter samt avgift för andrahandsupplåtelse

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift 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 ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet 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 prisbasbeloppet.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 % av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 6 Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

§ 7 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med lägst noll och högst tre styrelsesuppleanter. Föreningsstämman väljer styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter och suppleanter för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Föreningsstämman väljer ordförande men i övrigt konstituerar styrelsen sig själv och kan utse en vice ordförande. Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

§ 8 Beslutförhet

Styrelsen är beslutför när en mer/fler än hälften av antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 9 Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av minst två ledamöter tillsammans varav ordförande är en eller den ordförande delegerar till.

§ 10 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en revisor med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 11 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval.

§ 12 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari - 31 december.

§ 13 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 14 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Mötets öppnande
2. Val av ordförande vid föreningsstämman
3. Val av mötessekreterare
4. Godkännande av röstlängden
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
7. Fastställande av dagordningen
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisionsberättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
12. Frågan om arvoden till styrelseledamöter och revisor
13. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter som ska väljas
14. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och eventuella suppleanter
15. Val av revisor och eventuell suppleant
16. Val av valberedning
17. Behandling av styrelsens förslag
18. Behandling av inkomna motioner
19. Mötets avslutande

§ 15 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och senast två veckor före både ordinarie och extrastämma. Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post samt på föreningens hemsida.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post samt på föreningens hemsida.

§ 16 Motioner

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 31 januari.

§ 17 Rösträtt, ombud och biträde

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.

§ 18. Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag. Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid slutna omröstning anses inte röstning ha skett.

§ 19 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller av minst 1/10 av samtliga röstberättigade med skriftlig motivering och underskrifter av samtliga som begär extra föreningsstämma.

§ 20 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Bostadsrättshavaren bör eventuellt teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag. Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring.

För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 22.

De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. Ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för att kravet för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum uppfylls.
2. Icke bärande väggar.
3. Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin.
Bostadsrättshavaren ansvarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
4. Lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm och tätningslister.
5. Insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, postbox, lås och nycklar.
6. Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett.
7. Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning.
Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
8. Målning av radiatorer och värmeledningar.
9. Ledningar för vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar som är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten. Ledningar för avlopp till de delar som leder från lägenheten och som leder fram till stamledningen.
10. Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
11. Klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
12. Köksfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Köksfläkt vid fläktbyte måste vara kompatibel med fastighetens ventilationssystem. Standardfläkt som tillhör ventilationssystemet betalas av föreningen.
Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.
13. Säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
14. Brandvarnare bekostas av föreningen men regelbunden skötsel och batteribyte av brandvarnaren åligger bostadsrättshavaren.
15. Elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrätthavare försett lägenheten med.

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Lägenheten som är utrustad med balkong, altan och är upplåten med bostadsrätt, då svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

§ 21 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 20, är väl underhållet och hålls i gott skick. Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. Ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjäna fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).
2. Ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande vägg.
3. Radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.
4. Ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.
5. Ytterdörr samt i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket.

§ 22 Förändring i bostadsrättslägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 23 Avhjälpande av brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpas bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, dock senast inom tre månader, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 24 Ordningsregler

Föreningens ordningsregler ska efterföljas av bostadsrättshavaren och dennes hushåll, gäster eller den som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

§ 25 Underhållsplan

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/hus. Årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet/hus. Styrelsen ska varje år besiktiga föreningens egendom samt regelbundet uppdatera underhållsplanen.

§ 26 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke ska begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om Hyresnämnden lämnar sitt tillstånd. När en juridisk person innehar en bostadsrättslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte i följande fall:

- Om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i bostadsrättsföreningen.
- Om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting. När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

§ 27 Fonder

Bostadsrättsföreningen ska ha en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 25.

De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 28 Upplösning av föreningen

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 29 Ändring av stadgar

Ändring av dessa stadgar beslutas av föreningsstämman. Förslaget ska biträdas på två på varandra följande stämmor. Vid första stämman ska förslaget biträdas med mer än hälften av de röstande eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder.

På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande biträder förslaget, eller vad som i övrigt följer lagen om ekonomiska föreningar. I kallelsen till sådant möte ska tydligt anges ändringsförslaget.

§ 30 Övrigt

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