

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Tamburmajoren 9



Brf Tamburmajoren 9

3/5 2001
24/10 2001
27/11 2001
18/5 2004
27/5 2015

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tamburmajoren 9.

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

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

Medlem i föreningen kan endast vara fysisk myndig person som innehar bostadsrätt eller del av bostadsrätt i föreningens fastighet. Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Avtal om överlåtelse av bostadsrätt skall upprättas skriftligen och skall göras med förbehåll att köparen erhåller medlemskap i föreningen. Vid överlåtelsen skall styrelsen skriftligen informeras om vem som är köpare, namn, personnummer och adress samt överlåtelседag. Styrkt kopia av förvärvshandling skall alltid bifogas anmälan/ansökan. När en bostadsrätt överlåtit till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits som medlem i föreningen. Styrelsen får vägra juridisk person eller en omyndig fysisk person medlemskap i föreningen.

3 §

Den person som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Medlemskapsfrågor avgörs av föreningens styrelse, om ej annat följer av Bostadsrättslagen eller dess stadgar.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtit till inte antas till medlem i föreningen.

Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen.

INSATS OCH AVGIFT M M

4 §

Insats och i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgiften och pantsättning fastställs av styrelsen.

Årsavgiften bestäms av föreningsstämman.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrätthavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsräntan enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad gäller reparation av stamledningar för värme, rök- och ventilationsgångar, gas, el, kabel-TV, vatten och avlopp som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- 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 värme, gas, el, vatten och avlopp – till de delar dessa inte är stamledningar. Med stamledning förstås för vatten och avlopp den vertikala ledningen som förbinder lägenheterna; för el fram till lägenhetens elcentral; för gas fram till gasmätaren eller dess motsvarighet; för värme fram till radiatorventilen.
- Golvbrunnar och vattenlås med tillhörande påsticksledning; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; elledningar och till elsystemet hörande utrustning från lägenhetens undercentral,

inklusive undercentralen; ventilationsanordningar; eldstäder; dörrar; glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster

- Till lägenheten hörande mark

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada och om ohyra skulle förekomma i lägenheten.

6 §

Föreningsstämma kan i samband med av föreningen bekostad gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

7 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter skriftligt tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem. Om byggnadslov krävs för sådan förändring åligger det bostadsrättshavaren att ansöka därom. Kopia av kvalitetsdokumentation lämnas till föreningen.

8 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den 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.

9 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning hos kronofogden.

10 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Skriftlig ansökan skall göras till styrelsen med angivande av skälet till upplåtelsen, tid för upplåtelse, namnet på den till vilken lägenheten skall upplåtas i andra hand samt den adress på vilken bostadsrättshavaren kan nås. Styrelsens tillstånd om andrahandsuthyrningen kan begränsas till viss tid och förses med villkor.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av året beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavaren som upplåter sin lägenhet i andra hand.

11 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än bostad. Bostadsrättshavaren får inte stadigvarande inrymma utomstående personer eller djur eller bedriva verksamhet i lägenheten om det kan medföra men eller väsentlig olägenhet för föreningen eller annan medlem.

12 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas och styrelsen vara berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning bland annat om:

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift och/eller inte betalar förfallna avgifter efter anmaning från styrelsen.
- Lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand eller bostadsrättshavaren underlåter att iakttaga eventuella villkor för erhållet tillstånd, Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem eller vad som i övrigt stadgas i 11 § ovan.
- Bostadsrättshavaren efter den, som lägenheten 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 underrättar styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
- Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte 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.

13 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

14 §

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

15 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blir åtgärdade.

STYRELSEN

16 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Ordföranden väljs av föreningsstämman för en tid av ett år. Övriga ledamöter och suppleanter väljs så att årligen halva antalet utses för en tid av två år.

Årets räknas från ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma.

Avgår ledamot eller suppleant under första året av sin mandattid väljs vid nästa stämma ny ledamot eller suppleant efter denna för återstoden av dennes mandattid (fyllnadsval).

Styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast myndig fysisk person som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig övriga funktionärer. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i föreningen.

17 §

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

18 §

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

19 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt eller inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

20 §

Styrelsen skall i enlighet med Bostadsrättslagen föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Styrelsen ska varje kvartal hålla en aktuell resultat- och balansräkning tillgänglig för medlemmarna.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

21 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna verksamhetsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

22 §

Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorerna och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar.

23 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor innan föreningsstämman.

24 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

25 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen senast före maj månads utgång.

26 §

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta till styrelsen senast 1 mars.

27 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas på stämman.

28 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande punkter:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Val av protokollförare
5. Val av en justeringsman att jämte stämmans ordförande justera protokollet och tillika vara rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Budget och verksamhetsplan samt fastställande av årsavgift för kommande år
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Fråga om omedelbar justering av 11 § och 14 §
17. Val av revisorer och revisorssuppleant på ett år
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

29 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas genom anslag på lämplig plats i föreningens fastighet, personligt till medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

30 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

31 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Även annan än medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall företa en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Även annan än medlemmens make, sambo, annan närstående eller medlem får vara biträde.

32 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

33 §

Protokoll från föreningsstämma skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

34 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning

FONDER

35 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Fonder som styrelsen eller stämman finner nödvändiga

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

36 §

Frågor om fastighetens ny-, om- och tillbyggnad skall föreläggas föreningsstämman och sålunda anges i kallelsen till föreningsstämman. För beslut i sådana frågor gäller den mening varom minst $\frac{3}{4}$ av de vid föreningsstämman närvarande medlemmarna enas. Om föreningen upplöses skall behållna medel tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarnas i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

ÖVRIGT

37 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen. Lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.