

Stadgar för

Bostadsrättsföreningen Timmermannen 1

Antagna på ordinarie årsstämma 14 juni 2023

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Timmermannen 1.

§ 2

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

Medlemskap

§ 4

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge hen innehar bostadsrätt.

§ 5 Medlemsskapsprövning

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

Juridisk person får ej förvärva bostadsrätt i föreningen.

§ 6 Bosättningskrav

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

Andelsägande 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 sambolagen tillämpas.

Avgifter

§ 7

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så ock för de i 8 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erlägges på tider som styrelsen bestämmer. Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning, tv, telefon, bredband eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning, per lägenhet eller annan vedertagen beräkningsgrund.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut i styrelsen.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. 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 ett år, 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 bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Övriga avgifter Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

Dröjsmål med betalning Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader m.m.

Avsättningar och användning av årsvinst

§ 8

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast fr o m det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering av föreningens fastighet genomförts med ett belopp motsvarande minst 0,2% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Styrelse

§ 9

Styrelsen består av minst 3 och högst 5 ledamöter samt högst 3 suppleanter, vilka samtliga väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

§ 10

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarande antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

§ 11

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

§ 12

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.

§ 13

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämman. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 14

Bland annat åligger det styrelsen:

att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter

att avge årsredovisning 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 årsavgift för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen uppdatera underhållsplanen.

att senast sex veckor före den föreningsstämman, på vilken årsredovisningen och revisorns berättelse skall framläggas, till revisorn lämna årsredovisningen och revisionsberättelsen.

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämman hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig

att föra medlems- och lägenhetsförteckning. föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.

§ 15

En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämman för tiden intill dess nästa ordinarie stämman hållits.

Revisorn åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämman framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§ 16

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

Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheterna därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorn eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma sker via hemsidan och/eller via epost/sms. Kallelse till stämma skall ange ärenden som skall förekomma på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman även i de fall den ordinarie eller extra stämman skall behandla beslut gällande ändring av stadgarna.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

§ 17

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast den 1 mars eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

§ 18

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma ärenden:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordning
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår 1
14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 endast förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

§ 19

Vid stämma fört protokoll skall senast inom två veckor vara styrelsen tillgängligt för medlemmarna på hemsidan och/eller via epost/sms.

§ 20

Vid föreningsstämma 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.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

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

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som

beträdes av ordföranden. De fall där särskild röstövervikt fordras för giltighet av beslut regleras i Bostadsrättslagen.

§ 21 Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om: 1. talan mot sig själv 2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen 3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

Räkenskapsår

§ 22

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 23

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 varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt

(upplåtelseavgift) skall uttagas, skall även den anges.

§ 24

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

Utan 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 arvskifte i anledning av bostadsrättshavares död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 25

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavares make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavarens närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om förvärv av andel av bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

§ 26

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas ej tid som angivits i anmaningen får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 27

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl Överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 28

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen.

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 29 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd och andra lägenhetskompement som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätninglistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka och låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- inglasningspartier som bostadsrättshavare försett lägenhet med
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning

- golvvärme med samtliga ingående komponenter
- eldstäder inklusive tillhörande rökgångar med undantag för rökgångar i murstock
- ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- elcentral (säkringskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte • ventilationsaggregat, t.ex. FTX, som föreningen försett lägenheten med, dock endast filterbyte
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler • ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror • köksfläkt och spiskåpa
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler;

Bostadsrättshavare som innehar en bostadsrätt med terrass ansvarar för underhåll och snöskottning av terrassen. Till terrassen räknas golv, väggar, räcken, dörrar och fönster mot lägenheten. Till terrassen räknas även anordningar för avrinning.

Bostadsrättshavare som innehar en bostadsrätt med terrass ansvarar för tillsyn och renhållning av avrinningen från terrassen så att frysskador och vattenskador förhindras.

Uppstår vattenskador eller frysskador på grund av att bostadsrättshavare någon som hör till hans hushåll eller som gästar honom eller annan han inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för hans räkning brustit i underhåll, snöskottning, renhållning eller tillsyn av terrassen så är bostadsrättshavaren vållande och därmed ansvarig för nödvändiga reparationer.

Bostadsrättshavare som innehar bostadsrätt med balkong ansvarar för skötsel av trallens ovansida.

§ 30

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall därvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iaktas även av dem för vilka han svarar enligt 27§ andra stycket.

Gods som veterligen är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte införas i lägenheten.

§ 31

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

§ 32

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättsinnehavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättsinnehavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 33

Bostadsrättshavaren får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§ 34

Bostadsrättshavaren får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om detta medför olägenhet för föreningen eller annan medlem.

§ 35

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen således berättigad till att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift 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, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler
6. om i strid med 31§ tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavare ej kan visa giltig ursäkt,
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.
8. bostadsrättshavaren utan behövt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 29

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten. Uppsäges bostadsrättshavare till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 36 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

Övriga bestämmelser

§ 37 Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post och/eller sms och/eller genom utdelning.

§ 38 Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal. Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

§ 39 Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

§ 40 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras genom beslut på två föreningsstämmor varav den ena ska vara ordinarie årsstämma. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.