



Bostadsrättsföreningen Nejlikan 5

Hagagatan 10 – 10A

113 48 Stockholm

Org.nr 716419-8165

STADGAR
för
Bostadsrättsföreningen Nejlikan 5

Antagna den: 1 oktober 2018

§ 1 Firma och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Nejlikan 5.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska 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.

§ 2 Medlemskap

Till medlem i föreningen kan antas myndig fysisk person, som förvärvat andel i föreningen. Ansökan om medlemskap ska skriftligen inges till styrelsen och innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att bosätta sig i fastigheten.

Förvärvaren får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten först sedan denne har antagits till medlem i föreningen.

Styrelsen ska fritt pröva varje ansökan om medlemskap.

Styrelsen kan förvägra medlemskap om sådant kan medföra nackdel för föreningen; såsom att sökanden ej kan förväntas fullgöra sina skyldigheter gentemot föreningen eller att det kan antas att denne för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten.

Make, sambo och bröstarvinge har dock rätt till inträde som medlem utan föregående prövning av styrelsen.

§ 3 Överlåtelse

Varje överlåtelse av andel ska anmälas till styrelsen, varvid kopia av fångeshandlingen (t.ex. köpekontrakt eller gåvobrev) ska bifogas.

Om förvärvaren ej är medlem i föreningen ska denne omedelbart hos styrelsen ansöka om medlemskap i enlighet med § 2.

En överlåtelse är ogiltig om förvärvaren inte antas till medlem i föreningen.

§ 4 Insats och avgifter till föreningen

Med insats menas medlems andel i föreningens inbetalda bundna egna kapital.

Medlem är skyldig att genom erläggande av årsavgift ansvara för täckande av alla för föreningen gemensamma utgifter, såsom amortering och årliga kostnader för fastigheten. Årsavgiften ska utgå i förhållande till varje lägenhets bostadsyta. Årsavgiften fastställs av styrelsen.

Om föreningen försäljer andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet, har föreningen rätt att utöver insatsen uttaga ett belopp, benämnt upplåtelseavgift, motsvarande skillnaden mellan lägenhetens marknadsvärde och insats. Beloppet fastställs av styrelsen

Om andel med tillhörande lägenhet försäljes har föreningen rätt att, efter beslut i styrelsen, från köparen uttaga avgift som tillkommer föreningen för den administration som är förenad med en överlåtelse. Sådan överlåtelseavgift får högst uppgå till 2,5% av det vid tidpunkten för ansökan om medlemskap gällande prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

Om andel med tillhörande lägenhet pantsättes har föreningen rätt att, efter beslut i styrelsen, från medlemmen uttaga avgift som tillkommer föreningen för den administration som är förenad med

pantsättning. Sådan pantsättningsavgift får högst uppgå till 1% av det vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning gällande prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

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

§ 5 Ansvar för lägenhetens användning

Medlem är skyldig att när medlemmen använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Medlem ska rätta sig efter föreningens fastställda ordningsregler.

Medlem ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till medlemmens hushåll eller gästar medlemmen eller av någon annan som medlemmen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för medlemmens räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänka vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 6 Underhåll

Medlem ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen, såsom vinds- och källarförråd, i gott skick. Föreningen svarar för fastighetens skick i övrigt.

Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak (inklusive tätskikt i våtutrymmen), eldstäder, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bångar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innandörrar. Vidare all dragning av vattenrör inom lägenheten inklusive anslutning till stamledningar, all dragning av elledningar från lägenhetens undercentral och eldstäders anslutning till rökgångar. All utrustning ansluten till vatten-, el- och gasledning räknas också till lägenhetens inre. Medlemmen svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar.

Är medlemslägenheten försedd med balkong, altan, terrass, uteplats eller med egen ingång, ska medlemmen svara för renhållning, snöskottning och skötsel därav.

Medlemmen svarar för reparation och sanering på grund av brand- eller vattenledningsskada och ohyra endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till medlemmens hushåll eller som gästar medlemmen eller någon annan som medlemmen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för medlemmens räkning.

Medlem är skyldig att ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Medlem ansvarar för att brandvarnare finns monterad i lägenheten och för underhållet av denna.

§ 7 Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta ska läggas i lägenhetens brevlåda, skickas med e-post eller anslås i trappuppgången.

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

Om bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om medlem inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan styrelsen besluta om handräckning.

§ 8 Regler beträffande ombyggnad

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

Som väsentlig förändring räknas bl. a. alltid förändring som kräver byggnadslov.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder ska utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Besiktning av väsentlig förändring ska göras av besiktningsman, som godkänts av styrelsen, och skriftligt protokoll ska tillställas föreningen.

Medlem svarar för erforderliga myndighetstillstånd och besiktningskostnader.

§ 9 Upplåtelse i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt tillstånd. Tillståndet ska tidsbegränsas. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd. Innan upplåtelse kan godkännas ska kopia av hyresavtalet ges in till styrelsen. Styrelsen har rätt att justera årsavgiften för lägenheter upplåtna i andra hand med hänsyn till administrativa merkostnader.

Medlem som upplåter sin lägenhet i andra hand ansvarar för att hyresgästen i tillämpliga delar fullgör de skyldigheter som enligt dessa stadgar åligger medlemmen själv.

§ 10 Lägenhetens användning

Medlem får inte använda lägenheten för sådan verksamhet som kan verka störande för trevnaden i huset. Hotell-, pensionats-, handels- eller annan dylik rörelse får inte bedrivas inom fastigheten. Inte heller får det finnas upplag av varor, som kan inverka menligt för de i huset boendes trevnad eller hälsa eller som kan medföra brandfara.

§ 11 Förverkande av besittningsrätten

Medlem kan av föreningsstämma uteslutas och besittningsrätten till lägenheten förklaras förverkad om medlem allvarligt bryter mot dessa stadgar, i enlighet med bestämmelser i bostadsrättslagen.

Uteslutning och förverkande av besittningsrätten kan inte ske om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse.

Uteslutning får endast ske om medlem underlåter att efter tillsägelse utan dröjsmål vidta rättelse.

§ 12 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av förverkande ska bostadsrätten tvångsförsäljas.

Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade. Härvid har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 13 Styrelse

Föreningens angelägenheter ska skötas av en styrelse med säte i Stockholm.

Styrelsen, som ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter, väljs vid årsstämma för tiden intill dess att nästa årsstämma hållits. Ledamot kan omväxlas. Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Styrelsen konstituerar sig själv.

Avgående styrelse ska för den tillträdande styrelsen redogöra för de omständigheter vilka befinnes relevanta, överlämna räkenskaper i vederbörligt skick samt i övrigt i allt väsentligt verka för att den nya styrelsen blir väl insatt i sina uppgifter.

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet 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.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Styrelsen ska tillse att organisationen beträffande bokföringen och medelsförvaltningen även innefattar en tillfredsställande kontroll.

Styrelsen sammanträder på kallelse av ordföranden så ofta omständigheterna påkallar det. Vid sammanträden ska föras protokoll, som ska justeras.

Styrelsen ska årligen till årsstämman avge skriftlig årsredovisning, som ska innehålla förvaltningsberättelse samt resultat- och balansräkning.

Styrelsen får besluta om upptagande av lån och pantsättning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

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

§ 14 Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

§ 15 Revisorer

Två revisorer jämte två suppleanter väljs för tiden från årsstämma intill dess nästa årsstämma hållits.

§ 16 Räkenskapsår och revision

Föreningens räkenskapsår ska omfatta kalenderår.

Styrelsen ska tillse att räkenskaperna föreligger färdiga för revisorerna senast sex veckor före årsstämman.

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltningen av föreningens angelägenheter ska granskas av revisorerna. Dessa skall senast tre veckor före årsstämman ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse däröver.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till årsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar och revisionsberättelsen, samt i tillämpliga fall styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar, ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före årsstämman.

§ 17 Föreningsstämma

Årsstämma hålls med föreningens medlemmar varje år i Stockholm före maj månads utgång. Vid årsstämma ska följande ärenden behandlas:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Fastställande av dagordning
- 3) Fastställande av röstlängd
- 4) Val av ordförande vid stämman
- 5) Val av protokollförare
- 6) Val av två justeringsmän
- 7) Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- 8) Styrelsens årsredovisning
- 9) Revisorernas berättelse
- 10) Fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om beviljande av ansvarsfrihet
- 13) Genomgång av budget för nästkommande år
- 14) Arvoden åt styrelse och revisorer
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och suppleanter
- 17) Val av valberedning
- 18) Inkomna motioner
- 19) Övriga ärenden
- 20) Stämmans avslutande

Vid föreningsstämma ska föras protokoll, som ska justeras av justeringsmännen och ordföranden vid stämman. Kopia av protokollet ska tillställas varje medlem.

Vid föreningsstämma får utöver medlemmar och ombud även föreningens revisorer samt eventuell extern stämмоordförande närvara.

Extra stämma ska hållas när styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst en tiondel av föreningens röstberättigade medlemmar skriftligen påkallar det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.

Kallelse till föreningsstämma ska ske skriftligen till varje medlem tidigast sex veckor före stämman och senast två veckor före stämman, genom utdelning eller genom postbefordran. Kallelse ska innehålla meddelande om förekommande ärenden. På extra stämma ska, utöver ärenden enligt punkterna 1) – 7) ovan, endast förekomma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen.

Andra meddelanden ska tillställas medlemmarna skriftligen genom utsändande per post eller e-post, genom utdelning i medlemmarnas brevlådor eller genom anslag på lämplig plats i fastigheten.

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma om medlemmen skriftligen framställer yrkande därom hos styrelsen senast sju dagar före stämman.

§ 18 Rösträtt vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst, oavsett om medlemmen innehar en eller flera andelar. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem har rätt att genom skriftlig fullmakt överlåta sin rösträtt på make, sambo eller annan medlem, samt till myndigt barn, förälder eller annan närstående. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Medlem, som inte till fullo inbetalat förfallna avgifter, har ej rösträtt vid stämma.

Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgörs frågan genom lottning. Omröstningen är öppen där inte annat beslutas.

För beslutsmässighet fordras att minst hälften av medlemmarna personligen eller genom ombud är närvarande vid stämman.

§ 19 Beslut som kräver kvalificerad majoritet

Beslut om försäljning, rivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning ska för att vara giltigt ha biträtts av samtliga röstberättigade medlemmar, eller av minst tre fjärdedelar av de röstande på två på varandra följande stämmor, varav minst en årsstämma.

Beslut om ändring eller tillägg till stadgarna ska för att vara giltigt ha biträtts av minst tre fjärdedelar av de röstande på två på varandra följande stämmor, varav minst en årsstämma.

Avser stadgeändringen att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid medlemmens avgång ur föreningen eller vid föreningens upplösning inskränkes, erfordras att beslutet vid den sista stämman biträtts av samtliga röstande.

För beslutsmässighet vid beslut enligt denna § 19 fordras att minst två tredjedelar av medlemmarna personligen eller genom ombud är närvarande vid stämman. Omröstningen är sluten där inte annat beslutas.

§ 20 Reservering

Förutom löpande underhåll av omkostnadskaraktär ska varje år göras reservering (avskrivning) för framtida större renoveringar av fastigheten, såsom tak, fasad, dörrar och fönster, stammar m.m. Reservering ska göras årligen med en procentsats som avspeglar renoveringens förväntade livslängd. Underhållsplan omfattande planerade och förutsedda större underhållsarbeten ska hållas.

Om tidigare renoveringar ej kan härledas till tidpunkt eller belopp har styrelsen att i sitt budget- och bokslutsarbete ta fram lämpligt underlag för reserveringar.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska, efter erforderlig reservering i enlighet med första stycket, balanseras i ny räkning.

§ 21 Föreningens upplösning

Vid föreningens upplösning ska dess behållna tillgångar skiftas mellan medlemmarna i förhållande till deras respektive andelstal. Andelstalen framgår av bilaga till dessa stadgar.

§ 22 Kompletterande bestämmelser

I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

Bilaga till stadgar för Bostadsrättsföreningen Nejlikan 5

Lägenheternas andelstal

Lägenhet nr	Procentuell andel	Lägenhet nr	Procentuell andel
1	5,3313	11	4,8743
2	5,3313	12	4,8743
3	5,9406	13	5,3313
4	5,9406	14	5,3313
5	5,9406	15	5,3313
6	5,9406	16	5,3313
7	5,9406	17	5,3313
8	0	18	5,3313
9	8,4539		
10	9,4441		

Totalt: 100,0000

