

**STADGAR FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALE NR 25**

Föreningens firma och ändamål:

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vale nr 25

§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.

Räkenskapsår:

§4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari-31 december

Medlemskap:

§5

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer av 2:a kapitlet bostadsrättslagen (1991:614)

§6

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

Avgifter:

§7

För lägenheten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så också för de i §8 angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas ytor och erlägges på tider som styrelsen bestämmer.

Handwritten initials

Styrelsen kan besluta att ersättningen för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund. Styrelsen kan vidare besluta att i årsavgiften ingående digital/analog medieförsörjning för TV, telefon och data som innebär lika nytta för samtliga lägenheter oavsett storlek, kan tas ut med lika belopp per lägenhet.

För lägenheter som är utrustade med balkong får årsavgiften vara förhöjd med 1,25% av gällande prisbasbelopp och för lägenheter som är utrustade med fransk balkong får avgiften vara förhöjd med 0,25% av rådande prisbasbelopp. Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får pantförskrivningsavgifter och överlåtelseavgifter på 1% respektive 2,5% av gällande basbelopp avkrävas bostadsrättshavare i enlighet med 1991 års Bostadsrättslag samt kommande tillägg till denna.

Avsättningar och användning av årsvinst:

§8

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. Till dispositionsfond skall avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

Styrelse och revisorer:

§9

Styrelsen består av minst 3 och högst 5 ledamöter samt högst 4 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 närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter.

För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om beslutet.

§11

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en suppleant eller 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.

Vice vard
borttaget.

§13

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

§14

Styrelsen åligger:

- att avge redovisning 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 årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skal framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§15

En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

- att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma:

§16

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång. Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör en skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

J
J

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastighet. Kallelse till stämma skall angiva de ärenden, som skall förekomma på stämman. Medlem, som icke bor inom fastigheten skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress. Anslagen skall uppsättas och de skriftliga kallelserna avsändes senast två veckor och tidigast fyra veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

§17

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie stämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst fyra veckor före stämman.

§18

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b) Val av ordförande för stämman.
- c) Val av justeringsmän.
- d) Fråga om kallelsen till stämman behörigen skett.
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- f) Föredragning av revisorernas berättelse.
- g) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- h) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- i) Fråga om arvoden.
- j) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- k) Val av revisor och suppleant.
- l) Övriga anmälda ärenden.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämma utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§19

Vid stämma fört protokoll skall senast inom två veckor vara hos styrelse tillgängligt för medlemmarna.

§20

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Röstberättigad är endast 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 fösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstningen vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i

andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden. De fall – bland annat frågor om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9:e kapitlet i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§21

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 insats och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttas, skall även den anges.

§22

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten 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 bodelningen eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§23

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan godta honom som bostadsrättsinnehavare. Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens 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 i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar.

§24

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. Iakttas ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens avtalet.

§25

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

14
21

Avsägelse av bostadsrätt

§26

Bostadsrättsinnehavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättsinnehavare. Avsägelse görs 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

§27

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte därtill hörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummets väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller för underhåll av radiatorer och vattenarmatur eller av de anordningar för avlopp och för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller hans vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som där gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta. Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§28

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företa avsevärd förändring i lägenheten.

§29

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som åligger honom själv iakttas även om av dem för vilka han svarar enligt §27, tredje stycket. Gods som veterligt är, eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte införas i lägenheten.

§30

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

§31

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§32

Bostadsrättshavare 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.

§33

Bostadsrättshavaren får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§34

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavare till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med §32 eller §33,
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 ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annan sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt §29 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda § åligger bostadsrättshavare,
6. om i strid med §30 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,

7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen at skyldigheten fullgöres. Härmed avses bl. a att bostadsrättshavaren ej fullgör sina förpliktelser gentemot kreditgivare beträffande lån, för vilket föreningen ställt säkerhet i form av borgen och/eller pantbrev i föreningens fasta egendom.

Nyttjanderätt är icke förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3, eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsägs bostadsrättshavare till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

§35

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kapitlet 29 paragrafen i bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas grundavgifter.

§36

Föreningen må, om så styrelsen medger, gå i borgen för lån, som medlemmarna kan komma att upptaga gemensamt eller enskilt för förvärv at bostadsrätter i föreningen. Därvid skall föreningen äga rätt att ställa säkerhet i form av pantbrev i föreningens fasta egendom för sådan borgensförbindelse eller sådant lån.

§37

De hyresgäster som biträder beslut enligt §60a Bostadsrättslagen (gamla Bostadsrättslagen) skall vara skyldiga att teckna bostadsrätt till sina lägenheter efter förvärvet. Föreligger sådan skyldighet, är bostadsrättsföreningen å sin sida skyldig att upplåta bostadsrätt till varje hyresgäst som biträtt beslutet.

§38

I allt varom ej här ovan stadgats gäller lagen av 1991 om bostadsrätt.

Att ovanstående stadgar blivit å extrastämma 2016-10-20 av föreningens medlemmar antagna, betygar undertecknade styrelseledamöter.

