

STADGAR

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

VALKYRIAN 11

Firma, ändamål, säte

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Valkyrian 11.

Föreningens ändamål är att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna att nyttjas utan tidsbegränsning. Medlems rätt till följd av sådan upplåtelse kallas **bostadsrätt**. Medlem som har bostadsrätt är **bostadsrättshavare (BRH)**.

Styrelsen finns i Stockholm.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

2 §

När en lägenhet övergår till ny innehavare får denne utöva sin bostadsrätt och flytta in i lägenheten **endast** om han antagits som medlem i föreningen. Ansökan om medlemskap ska ske skriftligen och innehålla följande: Sökandes och ev medsökandes namn, adress och personnummer, ev kontaktperson, lägenhetens numer, säljare och datum för avtal samt bevittnad(e) namnteckning(ar).

Styrelsen har att snarast och senast inom tre veckor efter det anmälan kommit in pröva frågan om medlemskap. Härvid får styrelsen ta en kreditupplysning på sökanden.

3 §

Medlemskap i föreningen kan ges åt fysisk person som är på väg att överta bostadsrätt i föreningens hus samt åt dennes maka eller sambo. Styrelsen äger vägra medlemskap om det kan antas att sökanden för egen del **icke** avser bosätta sig permanent i bostadsrätten. För vägran om medlemskap i övrigt gäller Bostadsrättslagen (BRL) kapitel 2. Om den, som en bostadsrätt redan övergått till inte antas till medlem i föreningen, är överlåtelsen av bostadsrätten ogiltig.

Insatser och avgifter

4 §

Insatser, årsavgift och upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens löpande kostnader finansieras med att bostadsrättsinnehavarna betalar en årsavgift. Denna fördelas (i %) på respektive lägenhet efter lägenhetens andelstal. Årsavgift betalas i förskott med lika stora månadsvisa belopp som ska vara föreningen tillhanda senast sista dagen i månaden innan.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Utöver årsavgift förpliktigas medlem för lägenhet med balkong, som uppförts efter det föreningen bildades, att samtidigt med årsavgiften erlagga en årlig avgift om 1 % av prisbasbeloppet till framtida underhåll av balkongerna (jmf § 37, Fonder).

På avgifter som inte betalas i tid utgår dröjsmålsränta samt ev påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassoärenden.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla sin lägenhet i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inkl nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida,
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt,
- lister, foder och stuckatur,
- inredningar, säkerhetsgrindar,
- elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning,
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar,
- varmvattenberedare,

- ventiler till ventilationskanaler,
- säkringsskåp i lägenheten (i trapphuset i svalen utanför) och därifrån utgående elledningar till brytare, eluttag samt för fasta armaturer,
- brandvarnare,
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

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

- till vägg och golv hörande fuktisolerande skikt,
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporlin,
- golvbrunn inklusive klämring,
- rensning av golvbrunn,
- tvättmaskin inkl 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, ventilationsdon,
- disk- och tvättmaskin inkl ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten som föreningen har försett lägenheten med om dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

I lägenhet som är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavare för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för (t ex läckage och dropp).

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

6 §

Om bostadsrättshavaren försummar att ta sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för skador på annans egendom, då kan föreningen efter uppmaning till rättelse, låta avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

7 §

Bostadsrättshavaren svarar förutom för egna, också för de åtgärder i lägenheten som tidigare innehavare vidtagit såsom reparationer, underhåll, ändringar och installationer.

8 §

Lägenhet får hyras ut i andra hand i högst ett (1) år i taget om styrelsen ger sitt samtycke därtill. Skriftlig ansökan skall lämnas med skälen till uthyrningen, tid för densamma och till vem lägenheten skall hyras ut. Bostadsrättshavaren svarar vid uthyrning för att på bostadsrätten vilande skyldigheter fullföljes.

Förändringar i lägenhet

9 §

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

10 §

Bostadsrättshavaren får göra förändringar i lägenheten. Väsentliga förändringar får dock ske först efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till skada eller olägenhet för föreningen. Se föreningens ordningsregler.

Väsentliga förändringar är alltid t ex ändringar i bärande konstruktion, ändrad dragning av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten eller ändrad dragning av ventilation. Dessa åtgärder kräver bygglov eller bygganmälan.

För mindre förändringar som icke kräver bygglov skall styrelsen informeras innan arbetet påbörjas.

Alla förändringar i lägenhet skall utföras på ett fackmässigt sätt.

När bostadsrättshavare utför ändringar i egen lägenhet svarar han för att bestämmelserna i föreningens ordningsregler punkt 17 Förändringar i lägenhet innehålls.

Sundhet, ordning och gott skick

11 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder sin lägenhet eller annan del av fastigheten att iakttaga allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och har därvid att rätta sig efter av föreningen utgivna ordningsregler.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som tillhör hans hushåll, gästar honom eller annan i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som bostadsrättshavaren vet eller misstänker ha ohyra får inte föras in i lägenheten.

12 §

Föreningens medlemmar deltar i tillsyn och kontroll m.m. av gemensamma utrymmen (vind, trapphus, tvättstuga, soprum, snöskottning och sandning, vattning av rabatter). Styrelsen gör upp listor för gat- resp gårdshus där medlemmarna månadsvis och i turordning svarar för tillsynen. Denna utföres med minst en rond per vecka. Gården ingår i gårdshusets område. Styrelsen kan lägga detta arbete på extern entreprenör.

Tillträde till lägenhet

13 §

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i en lägenhet när detta behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enl 6 och 9 §§. Om bostadsrättshavare därvid inte lämnar föreningen tillträde kan styrelsen ansöka om handräckning.

Nyttjanderättens förverkande. Uppsägning

14 §

Bostadsrättshavare som missköter sig kan förlora nyttjanderätten till sin lägenhet och sägas upp. Bestämmelse i samband med detta finns i Bostadsrättslagen 7 kap 18 § och följande.

15 §

Nyttjanderätten kan förverkas bl a om bostadsrättshavaren:

- Dröjer med att betala årsavgiften.
- Upplåter lägenheten i andra hand utan styrelsens godkännande.
- Använder lägenheten till annat än bostad.
- Självt, eller den, som lägenheten upplåtes till i andra hand är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om han bidrar till att ohyra sprids i fastigheten genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten.
- Inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller inte följer föreningens ordningsregler.
- Använder lägenheten helt eller delvis till närings- eller liknande verksamhet som har brottsligt inslag eller för sexuella förbindelser mot betalning.
- Inte lämnar tillträde till lägenheten om han inte kan visa giltig ursäkt för detta.

- Inte fullgör annan skyldighet och det anses vara av synnerlig vikt för föreningen att denna skyldighet fullgörs.

Nyttjanderätten förloras inte om det som bostadsrättshavaren anklagas för endast är av ringa betydelse eller bagatellartat.

16 §

Enligt bostadsrättslagen skall föreningen i vissa fall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan den har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker full rättelse från bostadsrättshavarens sida kan han inte skiljas från sin lägenhet.

17 §

Hur uppsägning skall gå till och hur man därvid skall förfara vid försäljning m.m. av lägenheten framgår av Bostadsrättslagen.

Styrelsen

18 §

Styrelse om minst tre (3) och högst sju (7) ledamöter samt högst tre (3) suppleanter väljs för ett år i taget av föreningsstämman.

Till styrelseledamot eller suppleant kan förutom medlem väljas även maka/make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlem i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

Föreningens firma skall alltid tecknas av två (2) av de tre (3) styrelsemedlemmar styrelsen namnger för detta uppdrag.

19 §

Vid styrelsens möten skall protokoll föras.

Dessa skall

- Justeras både av ordföranden och av styrelsen vald ledamot.
- Ges löpande nummer.
- Förvaras på betryggande sätt.

Om föreningsledamot begär att få ta del av styrelseprotokoll avgör styrelsen om detta får ske med hänsyn till tredje part. Om hinder finns kan utdrag övervägas.

20 §

Styrelsen är beslutsför när vid ett sammanträde antalet närvarande ledamöter är minst hälften av valda ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening som mer än hälften företräder eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.

21 §

Styrelsen eller föreningens firmatecknare får inte utan bemyndigande av föreningsstämma avyttra fast egendom, inte heller riva eller utföra väsentliga till- eller ombyggnader.

22 §

Styrelsen skall föra medlems- och lägenhetsförteckning (BRL 9 kap 8-13 §§). Medlemsförteckning är öppen handling. I lägenhetsförteckningen skall kopia av överlåtelseavtal bifogas när bostadsrätt byter ägare. Endast den som har bostadsrätt har rätt att få eller medge annan att få utdrag ur lägenhetsförteckning för egen bostad.

Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Räkenskaper och revision

23 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderåret. Allra senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna överlämna sin årsredovisning med förvaltningsberättelse samt resultat- och balansräkning.

24 §

På föreningsstämma väljs revisorer för ett år i taget med antingen bland medlemmarna två revisorer och en suppleant, eller en auktoriserad revisor (ej medlem). Revisorerna skall avge en revisionsberättelse till styrelsen två veckor före föreningsstämman.

25 §

Styrelsen skall minst en vecka före föreningsstämma hålla tillgänglig för medlemmarna årsredovisning, revisionsberättelse och ev klarlägganden till av revisorerna gjorda anmärkningar.

Föreningsstämma

26 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen senast före juni månads utgång.

27 §

Medlem som vill ta upp ett ärende vid stämman skall skriftligen anmäla detta senast den 1 mars.

28 §

Till extra föreningsstämma kallas när styrelse eller revisor har skäl till detta eller när tre (3) av röstberättigade medlemmar skriftligen begär detta och i skrivelsen talar om varför.

29 §

Kallelse till föreningsstämma skall ställas till samtliga medlemmar genom utdelning senast två (2) veckor före ordinarie, och en (1) vecka före extra stämma. Kallelse skall innehålla uppgift om de ärenden som kommer att behandlas.

30 §

På ordinarie föreningsstämma skall följande frågor behandlas:

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

31 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de dock bara en röst. Medlem, som inte fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar och/eller enligt lag, har förverkat sin rösträtt.

32 §

Medlem får rösta genom ombud. Endast annan medlem, make eller sambo får vara ombud. Ombudet får företräda enbart en medlem. Ombud skall uppvisa en skriftlig, dagtecknad fullmakt i original. Denna får vara högst ett (1) år gammal. Medlem får på stämman ha med sig ett biträde. Endast make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

33 §

Beslut i ärende på föreningsstämma avgörs i regel med enkel majoritet. Beslutet blir den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmer i bostadsrättslagen.

34 §

Vid personval är den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings.

35 §

Protokoll från föreningsstämma skall finnas tillgängligt för medlemmarna senast tre (3) veckor efter stämman och skall då med cirkulationslista gå runt bland medlemmarna.

Meddelande till medlemmarna

36 §

Medlemmarna delges styrelsens meddelande genom anslag på tablåer i gathuset eller genom utdelning.

Fonder

37 §

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

Till fonden skall även avsättas medel för objekt enligt upprättad underhållsplan.

För underhåll av de balkonger, som byggts efter det föreningen bildats, inrättar styrelsen en fond. Till denna föres den avgift som vissa medlemmar skall erlägga enl 3 § sista stycket

Vinst

38 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut så skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Upplösning, likvidation

39 §

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

40 §

För frågor som inte reglerats med dessa stadgar gäller Bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga officiella regelverk.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den

8 juni 2005
möte 12 ja-röster och 0-nejröster
(av totalt 20)

samt

29 september 2005
med 10 ja-röster och 0-nejröster
(av totalt 20)