

STADGAR

Bostadsföreningen Valkyrian nr 5

S:t Matteus församling, kv Valkyrian nr 5, Stockholms län

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§ 1

Föreningen, vars firma är Bostadsföreningen Valkyrian nr 5, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Föreningen skall jämväl ha till ändamål att för medlemmarnas räkning uthyra i fastigheten befintliga lokaler eller bostäder, vilka inte innehas av någon medlem.

MEDLEMSKAP

§ 2

Inträde i föreningen kan endast beviljas fysisk person. Temporärt medlemskap kan dock beviljas juridisk person som förvärvat till denne pantförskrivna lägenhet genom exekutiv auktion eller dylikt. Styrelsen avgör fråga om att antaga medlem.

ÖVERLÅTELSE AV BOSTAD

§ 3

Medlem äger rätt att fritt överlåta sin bostad och till köpeskilling, som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor, som stadgarna anger.

Medlem som överlåtit sin bostad ska till styrelsen överlämna skriftlig ansökan om utträde med angivande av överlåtelседag samt till vem överlåtelset skett.

Förvärvare av bostad ska skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen. Styrkt kopia av fångeshandlingen ska bifogas ansökan.

§ 4

Avtal om överlåtelse av bostad genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Avtalet ska innehålla uppgift om köpeskillingen. Motsvarande ska gälla överlåtelse genom byte eller gåva. Överlåtelse, som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 5

Har bostad övergått till ny innehavare, får denne tillträda lägenheten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Den till vilken bostad övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som medlem. Om det kan antagas att förvärvaren för egen del ej ska bosätta sig i lägenheten äger föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den till vilken bostad övergått på grund av giftorätt eller arv, får ej vägras inträde som medlem.

Föreningen får uttaga marknadspris vid försäljning av egendom.

§ 6

Har den till vilken bostad överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig.

FÖRENINGENS SKYLDIGHETER

§ 7

Genom styrelsens försorg ska föras förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning), samt förteckning över de lägenheter, som är upplåtna såsom bostäder (lägenhetsförteckning). Förteckningarna kan bestå av betryggande lösblads- eller kortsystem.

§ 8

Medlemsförteckningen skall för varje medlem innehålla uppgift om personnummer, fullständigt namn och hemvist samt om bostaden som innehas. Styrelsen ska hålla förteckningen tillgänglig för den som vill taga del av den.

§ 9

Lägenhetsförteckningen ska för varje lägenhet ange:

1. Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
2. dagen för länsstyrelsens registrering av den ekonomiska plan, som ligger till grund för upplåtelsen
3. innehavarens namn och personnummer
4. lägenhetens andel i fastigheten.

Vid underrättelse om pantförskrivning av lägenheten ska detta omedelbart antecknas.

Vid överlåtelse av bostad ska styrkt avskrift av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt. Dagen för anteckningen ska anges.

Förteckningen ska hållas tillgänglig för respektive bostadshavare vad gäller lägenhet, som han innehar.

BOSTAD SINNEHAVARENS SKYLDIGHETER

§ 10

Bostadsinnehavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Detta gäller oberoende av om behov av underhåll och reparation uppkommer genom uppsåt, medvetet eller omedvetet vållande (vårdslöshet/oaktsamhet av olika slag), åldersförändring i material, eftersatt underhåll, bristfälligt utförande eller olyckshändelse, oberoende av vem som, förorsakat åtgärdsbehovet samt oberoende av när skadan/bristen uppkommit.

Till lägenhetens inre räknas rummets väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsinnehavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och värmeledning. Beträffande ledningar för el, teve, gas, vatten och avlopp svarar föreningen endast för underhåll av stamledningar.

Bostadsinnehavaren är underhållspliktig vad gäller grenledningar, dvs. ledningar från stam till apparat liksom även kostnad för underhåll och nyanskaffning av resp. apparat eller armatur.

Önskar bostadsinnehavare inkläda eller nydraga grenledningar ska detta först anmälas till styrelsen och vid nydragning av ledningar ska arbetet utföras i samråd med styrelsen och med anlitan av fackman, enligt gällande myndighetsföreskrifter. Fackman ska också anlitas vid större byggnadsarbeten och elinstallationer.

Är lägenheten försedd med balkong åligger det bostadsinnehavaren att svara för renhållning och snöskottning av denna.

Bostadsinnehavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon, som hör till hans hushåll, eller som gästar honom eller av annan, som han inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada, som bostadsinnehavaren själv inte vållat gäller vad nu sagts dock endast om bostadsinnehavaren brutit i den omsorg och tillsyn, som han bort iaktta.

Föreningen har endast att bekosta normal fastighetsförsäkring och att svara för kostnader, som den täcker. Medlem kan därför inte räkna med att föreningens försäkring täcker inredning som medlem tillfört sin lägenhet. Föreningens försäkring ska om möjligt nyttjas även om det gäller lägenhetsskada, men i förekommande fall i andra hand efter medlems försäkring. Om försäkringen nyttjas för skada i lägenhet och skadan förorsakats av medlem ska medlemmen stå för föreningens självrisk. Medlemmen har att skaffa sig erforderligt försäkringsskydd så att medlemmen kan fullgöra sina förpliktelser avseende underhåll och reparationer i egen lägenhet, skadestånd till annan lägenhetsinnehavare, som kan ha fått sin lägenhet skadad samt ersättning för föreningens självrisk även om detta blir kostsamt.

Bostadsinnehavare ska i första hand själv utöva kontinuerlig tillsyn över sin lägenhet så att den är i gott skick och att skada inte ska kunna uppkomma som också berör andra delar av huset. Denna tillsynsskyldighet gäller även stamledningar och annat som föreningen svarar för. Vid brist i sistnämnda fall ska styrelsen underrättas.

Om särskilda skäl föreligger får styrelsen medge undantag från dessa regler.

Femte stycket äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 11

Vid uppkommen skada på fastigheten för vilken bostadsinnehavaren på grund av bristande underhåll eller skadegörelse av lägenhetens inre är ersättningsskyldig, ska alltid anmälan göras till styrelsen. Kan föreningens försäkring vara tillämplig ska denna tagas i anspråk. Den s.k. självriskan ska dock erläggas av bostadsinnehavaren.

§ 12

Bostadsinnehavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som avsevärd förändring räknas alltid förändring som kräver byggnadslov. Det åligger bostadsinnehavaren att ansöka om sådant.

§ 13

Styrelsen och av den anlitate hantverkare har rätt att erhålla tillträde till lägenheten för att utöva tillsyn eller utföra arbete.

§ 14

Bostadsinnehavaren får inte utan särskilda skäl och styrelsens skriftliga samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet. Tillståndet bör begränsas till viss tid. Om medlem efter sådant tillstånd uthyrt lägenheten, ska han själv svara för att hyresgästen ej överträder föreningens stadgar och ordningsföreskrifter.

§ 15

Bostadsinnehavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt, som fordras för att bevara sundhet och skick inom fastigheten. Han ska följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över, att allt, vad sålunda åligger honom själv, även iaktas av dem för vilka han svarar.

§ 16

Bostadsinnehavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om detta kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§ 17

Bostadsinnehavaren får inte använda lägenheten och andra utrymmen i huset för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse, som är av avsevärd betydelse för föreningen eller medlem.

§ 18

Äganderätten till lägenhet som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsinnehavaren till avflyttning:

1. om bostadsinnehavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.
2. om bostadsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. om lägenheten används i strid mot § 16 och § 17.
4. om bostadsinnehavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsinnehavaren genom underlåtenhet att utan skäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsinnehavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 15 ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsinnehavare.
6. om tillträde till lägenheten enligt § 13 vägras och bostadsinnehavaren inte kan visa giltig ursäkt.
7. om bostadsinnehavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

Äganderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsinnehavaren 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 bostadsinnehavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsinnehavare till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 19

Är äganderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i § 18 första stycket 1-3 eller 5-7, men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsinnehavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsinnehavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållandet, som avses i § 18 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsinnehavaren att vidta rättelse.

§ 20

Är äganderätten enligt § 18 första stycket förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsinnehavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på, att bostadsinnehavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§ 21

Årsavgift fastställs av styrelsen och erläggs per kvartal senast första helgfria dagen i januari, april, juli, och oktober månad varje år. Vid försening av inbetalningen får dröjsmålsränta enligt gängse normer uttagas.

Den på lägenheten belöpande årsavgiftens storlek beräknas efter lägenhetens andel i fastigheten.

Lägenhetens andel i fastigheten fastställs av föreningsstämman.

Årsavgiften beräknad enligt föregående stycke skall för lägenhet som har balkong byggd efter 1 januari 2004, utgå med högre belopp utgörande maximalt 2 procent av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp. Detta utökade belopp skall täcka framtida underhåll, reparationer och andra merkostnader orsakade av balkonger byggda efter 1 januari 2004.

STYRELSE OCH REVISORER

§ 22

Föreningens angelägenheter handläggs av en styrelse bestående av lägst tre och högst fem bland föreningens medlemmar för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma valda ledamöter jämte en suppleant. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Styrelsen konstituerar sig själv.

Till styrelsemedlem kan förutom medlem väljas make/maka till medlem samt närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Styrelsen är beslutsför, när antalet närvarande medlemmar vid mötet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening, om vilken de flesta röstande förena sig och vid lika röstetal den mening, som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet, när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

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

Styrelsen äger förordna ombud att föra föreningens talan.

§ 23

Styrelse eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva, bygga om eller belåna sådan egendom. Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

§ 24

Revisorerna skall vara två jämte en suppleant. Revisorerna och suppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 25

Föreningens räkenskaper ska avslutas för kalenderår. Före februari månads utgång varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 15 mars. Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda skriftliga anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de ska förekomma till behandling.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 26

Ordinarie sammanträde med föreningens medlemmar ska hållas en gång om året senast vid april månads utgång. Extra sammanträde kan hållas, när styrelsen så anser lämpligt och ska utlysas då sådant av revisorerna påfordrats eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av vad som önskas behandlat.

§ 27

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före februari månads utgång för att ärendet ska kunna anges i kallelsen.

§ 28

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar (=röstlängd)
3. Godkännande av dagordning
4. Val av ordförande vid stämman
5. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
8. Styrelsens förvaltningsberättelse
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Arvoden åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleant
15. Val av revisorer och suppleant
16. Ärenden enligt kallelsen
17. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

§ 29

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en lägenhet gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud.

Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Ombud ska vid sammanträde avlämna skriftlig fullmakt.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

§ 30

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar ska tillfalla medlemmarna i förhållande till resp. medlems andel i fastigheten.

I allt varom ej här ovan stadgats hänvisas till gällande Bostadsrättslag.

Ovanstående stadgar har antagits vid:

Ordinarie föreningsstämma den 26 april 2004

samt

Extra föreningsstämma den 27 maj 2004

Göran Wilménus

Svante Larshagen