

# STADGAR

för Bostadsföreningen Valkyrian u.p.a.

organisationsnummer 702002-4621

**Registrerades av Bolagsverket 2018-09-28**

RR

# Innehåll

<b>OM FÖRENINGEN</b>	<b>2</b>	30 §	Jäv	6	
1 §	Namn och ändamål	2	31 §	Styrelsens åligganden	6
2 §	Medlemskap och överlåtelse	2	32 §	Medlems- och lägenhetsförteckning	7
3 §	Besittningsrätt och andelsbevis	2	33 §	Räkenskapsår	7
4 §	Medlemskapsprövning – fysisk person	2	34 §	Revisor	7
5 §	Dödsbo mm	2	35 §	Revisionsberättelse	7
6 §	Bosättningskrav	3	<b>LÄGENHETSINNEHAVARENS</b>		
7 §	Andelsägande	3	<b>RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER</b>	<b>7</b>	
8 §	Insats, årsavgift och upplåtelseavgift	3	36 §	Lägenhetsinnehavarens ansvar	7
9 §	Årsavgiftens beräkning	3	37 §	Ytterligare installationer	8
10 §	Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt3	3	38 §	Brand- och vattenledningsskador	8
avgift för andrahandsupplåtelse	3	39 §	Balkong, altan, uteplats och takterrass	8	
11 §	Övriga avgifter	3	40 §	Stambyte	8
12 §	Betalning av avgifter	3	41 §	Felanmälan	8
<b>FÖRENINGSTÄMMA</b>	<b>4</b>	42 §	Gemensam upprustning	9	
13 §	Föreningsstämma	4	43 §	Vanvård	9
14 §	Motioner	4	44 §	Övriga anordningar	9
15 §	Extra föreningsstämma	4	45 §	Förändring i lägenhet	9
16 §	Dagordning	4	<b>ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN</b>	<b>9</b>	
17 §	Kallelse	4	46 §	Användning av lägenheten	9
18 §	Rösträtt	4	47 §	Sundhet, ordning och gott skick	9
19 §	Ombud och biträde	5	48 §	Tillträdesrätt	9
20 §	Röstning	5	49 §	Andrahandsuthyrning	10
21 §	Jäv	5	50 §	Inneboende	10
22 §	Resultatdisposition	5	<b>FÖRVERKANDE</b>	<b>10</b>	
23 §	Stämmans protokoll	5	51 §	Förverkandegrunder	10
<b>STYRELSE OCH REVISION</b>	<b>6</b>	52 §	Tvångsförsäljning	11	
24 §	Styrelsens sammansättning och säte	6	<b>ÖVRIGT</b>	<b>11</b>	
25 §	Konstituering	6	53 §	Meddelanden	11
26 §	Styrelsens protokoll	6	54 §	Framtida underhåll	11
27 §	Beslutsförhet och röstning	6	55 §	Underhållsplan	11
28 §	Beslut i vissa frågor	6	56 §	Upplösning och likvidation	11
29 §	Firmateckning	6	57 §	Tillämpliga regler	11
			58 §	Stadgeändring	11

## OM FÖRENINGEN

### 1 § Namn och ändamål

Denna förening, vars benämning är bostadsföreningen Valkyrian utan personlig ansvarighet, har till ändamål att efter inköp av fastigheten Odengatan 94 i Stockholm försälja bostäder åt sina medlemmar.

### 2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva lägenheten 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 samt utfästelse om att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver och bosätta sig fastigheten. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Medlem som innehar lägenhet kallas lägenhetsinnehavare.

Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Styrelsen ska pröva frågan om medlemskap så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen.

En medlem som upphör att vara lägenhetsinnehavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

Om Föreningen inte antar den person som ropat in andelen vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion till medlem ska föreningen ha rätt att lösa in andelen till samma pris som köparen erlagt.

### 3 § Besittningsrätt och andelsbevis

Medlem erhåller besittningsrätt till lägenheten i föreningens fastighet och behåller denna rätt så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter enligt stadgarna.

Varje medlem som förvärvar andelsrätt i föreningen ska som insats betala andelsvärdet på den till andel hörande lägenheten.

För varje lägenhet utfärdar styrelsen ett under-tecknat andelsbevis med lägenhetsnummer samt lägenhetsinnehavarens namn. Beviset ska även innehålla uppgift om lägenhetens andelsvärde, storlek och läge inom fastigheten.

### 4 § Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap kan beviljas myndig fysisk person som övertar lägenhet i föreningens hus. Den som en lägenhet har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som lägenhetsinnehavare.

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.

### 5 § Dödsbo mm

Den som har förvärvat medlems andel genom bodelning, arv eller testamente är berättigad att inträda som medlem i föreningen om sökanden uppfyller villkoren i paragraf 4 och inte synnerliga skäl talar mot detta.

Sådan ansökan ska göras senast sex (6) månader efter medlemmens död om inte styrelsen meddelar anstånd. Sådant anstånd ska beviljas om inte lagakraftvunnen bodelning, lagakraftvunnet testamente eller lagakraftvunnet arvskifte föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas. Inkommer inte ansökan om nytt medlemskap eller om anstånd inom sex månader eller antas inte den sökande som medlem kan styrelsen uppmana dödsboet att inom två månader visa att någon, som kan godtas som medlem, förvärvat andelen och sökt medlemskap. Sker inte detta förlorar dödsboet besittningsrätten till lägenheten och föreningen får sälja andelen på offentlig auktion för innehavarens räkning.

Avlidens medlems dödsbo äger rätt att behålla besittningsrätten till lägenheten till dess ansökan om nytt medlemskap kan ske.

Dödsboets rösträtt får utövas av bostadsföreningsman eller av dödsbodelägare som erhållit fullmakt från övriga dödsbodelägare.

Överlåter medlem genom bodelning i samband med äktenskapsskillnad sin andel till den andra maken, äger denne rätt att bli medlem om sökanden uppfyller villkoren i paragraf 4 och inte synnerliga skäl talar emot detta. Detsamma gäller om medlems make eller sammanboende erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

#### **6 § Bosättningskrav**

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i lägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

#### **7 § Andelsägande**

Den som har förvärvat en andel i lägenhet får vägras medlemskap i föreningen om inte lägenheten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

#### **8 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift**

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

#### **9 § Årsavgiftens beräkning**

Föreningens löpande verksamhet och avsättning till stadgeenliga fonder ska finansieras genom att lägenhetshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på lägenhetslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften för varje medlem får högst uppgå till sex (6) prisbasbelopp per år.

Beslut om ändring av grund för andelstal ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman röstat för beslutet.

För lägenheter som efter upplåtelsen har utrustats med balkong, fransk balkong, takterrass, altan på mark eller uteplats får årsavgiften vara förhöjd med högst 2% av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, el, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

#### **10 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse**

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

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 20 % 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 lägenhetsinnehavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

#### **11 § Övriga avgifter**

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta.

#### **12 § Betalning av avgifter**

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 dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld.

## FÖRENINGSTÄMMA

### 13 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

### 14 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den sista februari eller den senare tidpunkt före kallelSENS utfärdande som styrelsen kan komma att besluta.

### 15 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

### 16 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorsberättelse
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
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1 - 7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

### 17 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till en föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före föreningsstämman.

Om det enligt lag eller dessa stadgar krävs för att ett föreningsstämlobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits och i kallelsen till den senare stämman ska anges vilket beslut den första stämman har fattat. Om en fortsatt föreningsstämma ska hållas fyra (4) veckor eller senare räknat från och med föreningsstämmans första dag, ska det utfärdas en särskild kallelse till den fortsatta föreningsstämman med iakttagande av samma tidsregler som om den vore en ny stämma.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Medlemmar som innehar en lägenhet tillsammans kan få en gemensam kallelse. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens hemsida.

Underlag för av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende ska biläggas kallelsen. Vid stadgeändring ska underlaget innehålla både gällande och föreslagna stadgar.

Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga enligt 31 § p.4.

### 18 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar innehar lägenhet gemensamt har de dock tillsammans endast en (1) röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en (1) röst.

Lägenhetsinnehavare som, på dag då föreningsstämma inträffar inte till fullo inbetalt förfallna avgifter, äger ingen rösträtt vid denna föreningsstämma.

#### 19 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig undertecknad daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett (1) år från utfärdandet.

Ombud får företräda högst en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett (1) biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara myndigt person som är:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem står under förvaltarskap företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

#### 20 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

#### 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

Bestämmelserna i första stycket om medlem tillämpas också på ombud för medlem.

#### 22 § Resultatdisposition

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

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

#### 23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet,
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollförare och justeras av ordföranden och de justerare som utsetts av stämman. Protokollet ska senast inom tre (3) veckor vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna.

Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

## STYRELSE OCH REVISION

### 24 § Styrelsens sammansättning och säte

Styrelsen består av minst tre (3) och högst fem (5) ledamöter med minst en (1) och högst tre (3) suppleanter. Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett (1) eller två (2) år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

### 25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

### 26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

### 27 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter 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 ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en (1) tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämman eller framgår av styrelsens arbetsordning.

### 28 § Beslut i vissa frågor

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller upplösning är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två (2) på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått 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 har röstat för beslutet.

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 lägenhetsinnehavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har röstat för beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

### 29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas -- förutom av styrelsen -- av minst två (2) ledamöter tillsammans.

### 30 § Jäv

Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga frågor om avtal mellan föreningen och en (1) juridisk person som denne ensam eller tillsammans med någon annan får företräda när det föreligger ekonomiska gemensamma intressen mellan styrelseledamot och juridisk person.

### 31 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

1. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
2. att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året

2018092700250

(resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)

3. att senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
4. att senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna
5. att föra medlems- och lägenhetsförteckningar; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i PuL/GDPR eller lagstiftning som ersätter dessa lagstiftningar

### 32 § Medlems- och lägenhetsförteckning

Föreningen ska föra förteckning över lägenhetsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med lägenhet (lägenhetsförteckning).

Medlemsförteckningen ska innehålla:

1. varje medlems namn och postadress,
2. datum för medlemmens inträde i föreningen, om detta datum är senare än den 30 juni 2016
3. den lägenhet som medlemmen innehar.

Lägenhetsförteckningen ska innehålla:

1. varje lägenhets beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. datum för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelseerna,
3. respektive lägenhetsinnehavares namn,
4. insatsen för respektive lägenhet.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den

Lägenhetsinnehavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin lägenhet.

### 33 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

### 34 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en (1) och högst två (2) revisorer med högst två suppleanter. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag och i så

fall behöver ingen suppleant utses. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

### 35 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre (3) veckor före föreningsstämman.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

## LÄGENHETSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 36 § Lägenhetsinnehavarens ansvar

Lägenhetsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Lägenhetsinnehavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong-, terrass- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar lägenhetsinnehavaren endast för målning
- golvvärme, som lägenhetsinnehavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare



- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast lägenhetsinnehavarens lägenhet
- undercentral (säkringskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler, ventilationsdon och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporsslin
- 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 lägenhetsinnehavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; i fråga om gasledningar svarar lägenhetsinnehavaren endast för målning.

Lägenhetsinnehavaren ska på uppmaning därom kunna uppvisa ett intyg på att lägenheten är försäkrad med traditionell hemförsäkring jämte bostadsrättstillägg.

### 37 § Ytterligare installationer

Lägenhetsinnehavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av

lägenhetsinnehavaren eller tidigare innehavare av lägenheten.

### 38 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar lägenhetsinnehavaren endast om skadan uppkommit genom:

1. Hens egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. Vårdslöshet eller försummelse av
  - a) Någon som hör till hens hushåll eller som besöker hen som gäst,
  - b) Någon annan som hen har inrymt i lägenheten, eller
  - c) Någon som för hens räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än lägenhetsinnehavaren själv är dock denne ansvarig endast om hen brustit i omsorg och tillsyn.

### 39 § Balkong, altan, uteplats och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, uteplats eller takterrass svarar lägenhetsinnehavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

### 40 § Stambyte

Vid stambyte i våtrum är föreningen skyldig att återställa våtrummet. Tätskikt ska anbringas till vid tidpunkten gällande branschregler och ytskikt ska anbringas till den standard som föreningen finner lämplig. Om lägenhetsinnehavaren önskar högre standard står lägenhetsinnehavaren för mellanskillnaden.

### 41 § Felanmälan

Lägenhetsinnehavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med dessa stadgar.

Lägenhetsinnehavaren är även skyldig att till föreningen utan dröjsmål anmäla förekomst av ohyra och skadedjur.

RR

#### 42 § Gemensam upprustning

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

#### 43 § Vanvård

Om lägenhetsinnehavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på lägenhetsinnehavarens bekostnad.

#### 44 § Övriga anordningar

Anordningar som luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner och annat får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande.

Lägenhetsinnehavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är lägenhetsinnehavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

#### 45 § Förändring i lägenhet

Lägenhetsinnehavaren får inte företa väsentliga förändringar i lägenheten utan styrelsens tillstånd.

Följande åtgärder kräver alltid styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Lägenhetsinnehavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls och följs. Innan sådan ansökan inges ska styrelsens godkännande ha inhämtats. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt därutöver krävs vid förändring som fordrar myndighetstillstånd att certifierad behörig besiktningsman godkänner utförd förändring.

Skriftlig ansökan med ritningar och teknisk beskrivning ska inges till styrelsen för bedömning.

Vid större ingrepp i lägenheten som ej fordrar myndighetstillstånd ska lägenhetsinnehavaren skriftligen informera styrelsen innan det påbörjas.

Medlem som företar väsentliga förändringar av lägenheten ska återställa lägenheten, allmänna utrymmen eller annat utrymme till tidigare befintligt skick samt ersätta föreningen för de kostnader som kan drabba föreningen med anledning av detta (dels genom vitesföreläggande och dels eventuellt för återställande av lägenheten eller annat utrymme till av myndigheter godkänt skick).

### ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN

#### 46 § Användning av lägenheten

Lägenhetsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än bostad. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

#### 47 § Sundhet, ordning och gott skick

När lägenhetsinnehavaren använder lägenheten är han skyldig att tillse att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas.

Lägenhetsinnehavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska lägenhetsinnehavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

Den här paragrafen gäller även för den som hör till hushållet, gästar lägenhetsinnehavaren eller som utför arbete för lägenhetsinnehavarens räkning.

#### 48 § Tillträdesrätt

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 eller har rätt att utföra.

Om lägenhetsinnehavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

#### 49 § Andrahandsuthyrning

En lägenhetsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Lägenhetsinnehavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå, till vem lägenheten ska upplåtas samt en redogörelse för tidigare andrahandsupplåtelse. Tillstånd ska lämnas om lägenhetsinnehavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd lämnas för ett (1) år i taget, därefter måste ny ansökan göras. Det är inte tillåtet att upplåta lägenheten veckovis eller per dag.

#### 50 § Inneboende

Samtidigt som lägenhetsinnehavaren är boende och använder lägenheten får hen inrymma utomstående personer i lägenheten, om det inte medför men för föreningen eller annan medlem.

### FÖRVERKANDE

#### 51 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med lägenhet är förverkad och föreningen kan säga upp lägenhetsinnehavaren till avflyttning i följande fall:

- lägenhetsinnehavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan tillstånd upplåts i andra hand
- lägenhetsinnehavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse
- lägenhetsinnehavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är

vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om lägenhetsinnehavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset

- lägenhetsinnehavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- Ombyggnadsarbeten för vilka bygglov krävs sker i lägenheten utan styrelsens godkännande
- lägenhetsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- lägenhetsinnehavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

Besittningsrätten är inte förverkad och uteslutning kan inte ske om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse.

Uteslutning får endast ske om medlem underlåter att vidta rättelse.

Medlem som på grund av ovan angivna skäl förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen är skyldig att flytta så snart klandertiden enligt nedan gått ut eller lagakraftvunnen dom föreligger.

Medlem som uteslutits ur föreningen kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen vid domstol inom en månad från det att medlemmen delgavs beslutet.

Utesluts medlem har föreningen rätt till skadestånd för eventuell skada och samtliga kostnader för att skilja medlem från besittningsrätten till lägenheten.

#### 52 § Tvångsförsäljning

Har lägenhetsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning enligt ovan kan lägenheten komma att tvångsförsälas av Kronofogden.

Av influten likvid får föreningen uppbära så mycket som krävs för att täcka föreningen fordran på medlemmen. Vad som återstår tillfaller medlemmen.

#### ÖVRIGT

#### 53 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus eller på föreningens hemsida alternativt genom utdelning eller e-post.

#### 54 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för planerat underhåll.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i enlighet med föreningens underhållsplan.

Om föreningen inte har en underhållsplan ska det årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av husets taxeringsvärde.

#### 55 § Underhållsplan

Styrelsen bör upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen bör årligen följa och uppdatera underhållsplanen för

genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

#### 56 § Upplösning och likvidation

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

#### 57 § Tillämpliga regler

Utöver dessa stagar gäller även lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

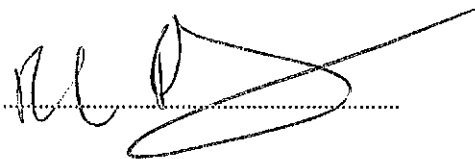
#### 58 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras genom beslut på föreningsstämma. Beslutet är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två (2) på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått 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 har röstat för beslutet. Om stadgeändringen får till följd att medlemmarnas insatser eller avgifter ökar krävs att minst tre fjärdedelar av de röstande på den sista stämman biträder förslaget. Om stadgeändringen får till följd att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränkes krävs att beslutet på den sista stämman biträts av samtliga röstande & detta gäller även för ändring av avgående medlems rätt att utfå inbetald insats.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor 3 / 9 2018 och 18 / 9 2018

Stockholm 18 / 9 2018

Bostadsföreningen Valkyrian u.p.a.



.....

RR