

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Konvaljen

År 1967 den 8 februari registrerades dessa stadgar för Bostadsrättsföreningen Konvaljen i Norrtälje; betygar Stockholm å landskansliet som ovan.

På tjänstens vägnar:
Britta Hammenbeck

Att följande stadgar blivit godkänd av föreningens årsstämma 2006-10-24 och extrastämma den 2007-05-15.

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är **Bostadsrättsföreningen Konvaljen**.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att förvärva, uppföra, besitta och förvalta fastighet inom Norrtälje stad, samt dari åt vissa av sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Den rätt inom föreningen, som på grund av sådan upplåtelse tillkommer medlem, benämnes bostadsrätt och medlem, som innehar bostadsrätt benämnes bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse skall hava sitt säte i Norrtälje kommun, Stockholms län.

§ 4 Särskilda bestämmelser

1. Medlems inträdesavgift utgör med de undantag som framgår av § 7 Femtio (50:-) kronor.
2. En ledamot av styrelsen jämte suppleant för denne utses av Norrtälje Stad Jfr § 14.
3. En av revisorerna jämte suppleant för denne utses av Norrtälje Stad Jfr § 18.
4. Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 juli – 30 juni. Jfr § 20
5. Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före oktober månads utgång Jfr § 21.

§ 5 Medlemskap

Ansökan om medlemskap i föreningen ingives skriftligen till och prövas av styrelsen.

Har jämligt § 14 vederbörande kommunal myndighet utsett styrelseledamot och suppleant för denne, skall dessa vara självskrivna medlemmar i föreningen.

Den till vilken bostadsrätt övergått på grund av giftorätt eller arv eller på grund av bestämmelserna i lagen om makars gemensamma bostad, får ej vägras inträde såsom medlem. Medlemskap får ej heller förvägras, där bostadsrätt på grund av testamente övergår till testamentgivarens make, skyldeman inom arvslederna, adoptivbarn eller adoptant.

Har bostadsrätt överlåtits till någon, som ej är medlem, eller övergått till någon annan än den, som enligt bestämmelserna i 2:a stycket är berättigad till medlemskap, får inträde i föreningen icke vägras honom, såvida han skäligen bör tagas för god såsom medlem.

§ 6 Uteslutning

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

Medlem, som ej är bostadsrättshavare, kan efter beslut vid föreningsstämma uteslutas, om han förfar bedrägligt mot föreningen eller eljest företager handling, som skadar dess intressen.

§ 7 Avgifter

Vid inträde i föreningen skall varje medlem till föreningen erlägga inträdesavgift enligt vad som framgår av §4 mom 1.

Stiftare, som ej tecknar bostadsrätt, samt av kommun utsedd representant, vare befriad från skyldighet att erlägga inträdesavgift. Sådan avgift skall ej heller utgå vid förvärv av bostadsrätt enl §5, tredje stycket.

§ 8 Övriga avgifter

Föreningen äger besluta att ersättning för rätten att teckna bostadsrätt skall erläggas till föreningen.

§ 9 Grundavgift

Grundavgifter för bostadsrätt skall tillhopa täcka skillnaden mellan anskaffningskostnaden för fastigheten och för fastighetens finansiering upplånat kapital samt fördelas på bostadsrätterna i förhållande till dess andelsvärden.

§ 10 Årsavgift

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, såsom räntor och amorteringar å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll och uppvärmning samt för vatten, elektrisk kraft, renhållning mm. så ock för avsättning till de i § 13 omförmälda fonderna.

Årsavgifterna, med undantag av ersättning för uppvärmning, fördelas efter bostadsrättslägenheternas andelsvärden och erlägges på tider som styrelsen bestämmer. Ersättning för uppvärmning utgår efter lägenhetsyta eller om styrelsen så finner lämpligare efter gällande bränsleklausuler. Därest värme- eller varmvattenmätare installeras, kan ersättningen för värme respektive varmvatten fördelas efter proportion till den genom mätning fastställda förbrukningen.

§ 11 Överlåtelse och pantskrivningsavgifter

Föreningen kan ta ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren (säljaren) ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet.

Föreningen får inte i övrigt ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 12 Oförmälda avgifter

Utöver i §§ 7-11 oförmälda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

§ 13 Fonder och användning av årsvinst

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- 1 reservfond;
- 2 fond för inre reparationer;
- 3 fond för yttre reparationer.

Reservfonden bildas genom årlig avsättning av minst 0,1 procent av andelsvärdet, dock lägst 5 procent av föreningens årsvinst enl 17§ 1 mom. första stycket föreningslagen. Dylik avsättning skall göras intill dess reservfonden uppgår till ett belopp motsvarande 5 procent av samtliga andelsvärden, dock lägst det belopp varom stadgas i 17§ 1 mom. Andra stycket föreningslagen.

Fonden för inre reparationer bildas genom årliga inbetalningar med 1 % av respektive bostadsrätts andelsvärde och föres för varje lägenhet på särskilt konto

Den på varje lägenhet belöpande andelen av fonden disponeras av vederbörande bostadsrättshavare så tillvida, att han därmed får tillgodogöra sig belopp motsvarande kostnaderna för reparationer inom lägenheten i den mån dessa beslutats eller godkänts av styrelsen.

Övergår bostadsrätt till ny innehavare, skall erforderlig reparation i första hand bestridas med medel ur den på bostadsrätten belöpande delen av fonden.

Fonden för yttre reparationer är avsedd att möta kostnader för sådana föreningen åliggande reparationer, vilka icke lämpligen kunna bestridas ur årsavgifterna eller andra löpande inkomster. Av årsavgifterna skall minst ett belopp motsvarande 1 % av samtligas andelsvärden årligen avsättas till denna fond.

§ 14 Styrelse

Föreningens angelägenheter handhaves av en styrelse om minst tre och högst fem ledamöter jämte tre suppleanter, vilka samtliga väljes av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Dock skall, därest statligt bostadslån beviljas föreningen, intill detsamma till fullo guldits eller avskrivits, minst en av styrelseledamöterna utses av vederbörande kommunala myndighet enligt § 4 mom. 2.

§ 15 Styrelsens konstituering

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut erfordras, då för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

§ 16 Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen såsom sådan eller av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person, som styrelsen därtill utsett. Styrelsen må förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vice värd, vilken själv icke behöver vara medlem av föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation. Styrelsen ansvarar för att handböcker för föreningen föres enligt lag.

§ 17 Redovisning

Styrelsen åligger:

Att avgiva redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom avlämnande av berättelse rörande verksamheten under året, (förvaltningsberättelse) jämte redogörelse för föreningens ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning) samt för intäkter och kostnader under året (vinst- och förlusträkning).

Att upprätta inkomst- och utgiftsstat för det kommande räkenskapsåret,

Att minst en gång årligen innan förvaltningsberättelsen avgives besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar,

Att i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

Att minst en månad före den föreningsstämma å vilken redovisningshandlingarna och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna i huvudskrift eller avskrift avlämna redovisningshandlingarna för det förflutna räkenskapsåret samt,

Att under minst en vecka närmast före ordinarie föreningsstämma hålla redovisningshandlingarna och revisionsberättelsen för det sistförflutna räkenskapsåret hos föreningen tillgängliga för föreningsmedlemmarna.

§ 18 Revisorer

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skall utses två revisorer jämte två suppleanter, vilka samtliga väljas av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Dock skall därest statligt bostadslån beviljas föreningen,

intill detsamma till fullo guldits eller avskrivits, en av revisorerna jämte suppleant för denne utses av vederbörande kommunala myndighet enligt § 4 mom. 3.

§ 19 Revisorernas åliggande

Revisorerna åligger:

Att verkställa fullständig revision av föreningens räkenskaper, samt

Att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

§ 20 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tid som framgår av § 4 mom. 4.

§ 21 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året vid tidpunkt som framgår av § 4 mom. 5.

Extra stämma hålles 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 skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas behandlat. Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningen medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastighet. Kallelse till stämma skall ange 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 före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

§ 22 Motion till stämma

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst 10 dagar före stämmans hållande.

§ 23 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.

1. Val av ordförande och sekreterare vid stämman
2. Godkännande av röstlängden
3. Val av två justeringsmän
4. Frågan om föreningsstämman blivit behörigen utlyst
5. Fastställande av dagordningen
6. Styrelsens förvaltningsberättelse, årsredovisning
7. Föredragning av revisionsberättelsen
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen,
9. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
10. Fråga om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras
11. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
12. Fastställande av utgifts- och inkomststat för nästkommande år
13. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
14. Val av revisorer och revisorsuppleanter
15. Val av valberedning
16. Övriga anmälda ärenden

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

Intill dess ordförande blivit utsedd föres ordet av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, av den till levnadsåren äldste bland de närvarande styrelseledamöterna eller suppleanterna.

§ 24 Stämmaprotokoll

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

§ 25 Rösträtt

Rösträtt å föreningsstämma tillkommer en var bostadsrättshavare, som icke häftar för oguldna avgifter, samt beträffande fråga, som angår inskränkning i andra medlemmars rätt eller uttagande av avgifter av alla medlemmar, varje medlem, som ej häftar för oguldna avgifter. Varje röstberättigad äger en röst.

Bolag, förening eller annan juridisk person har att utöva sin rösträtt genom befullmäktigt ombud.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Bostadsrättshavare må även låta sig representeras av befullmäktigt ombud, som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

I övrigt får endast den, som själv är medlem, på grund av fullmakt utöva rösträtt för annan.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, men gäller i andra frågor den mening, som biträdes av ordföranden.

De fall – bland andra fråga om ändring av dessa stadgar – då särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut omförmäles i 67 § i lagen den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar och 60 § i lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar.

§ 26 Upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt

Bostadsrätt får upplåtas allenast åt medlem i föreningen

Har bostadsrätt efter överlåtelse eller annorledes övergått till ny innehavare, får denne ej utöva bostadsrätten, med mindre han är eller antages till medlem i föreningen.

Överlåtelse av bostadsrätt skall vara skriftligen avfattad och försedd med överlåtarens egenhändiga, bevitnade namnunderskrift samt skall, om hyresnämnd finnes, för att bliva gällande godkännas av densamma.

För överlåtelse av bostadsrätt gäller i övrigt bestämmelserna under §§ 23 – 30 i bostadsrättsföreningslagen, §§ 5 – 10 i bostadsrättskontrollagen och §§ 2 – 3 i lagen om makars gemensamma bostad.

§ 27 Inlösen av bostadsrätt

Huru i vissa fall bostadsrättsförening kan vara skyldig att inlösa bostadsrätt omförmäles i bostadsrättsföreningslagen.

§ 28 Bostadsrättsbevis

Bostadsrättshavare erhåller genom styrelsens försorg ett bostadsrättsbevis utvisande dagen för utfärdandet, fastighetens beteckning samt lägenhetens andelsvärde, beteckning, belägenhet och storlek. Vid beviset skall fogas ett exemplar av dessa stadgar.

Av bostadsrättshavaren gjorda inbetalningar skall införas å bostadsrättsbeviset eller eljest redovisas på betryggande sätt i anslutning härtill.

§ 29 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavare är skyldig att på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande vinds- och källarutrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak som eldstäder och uppvärmningsanordning, elektriska ledningar intill mätare, gas-, värme, vatten- och avloppsledningar till den del de befinner sig inom lägenheten, ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innan- fönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar; dock svarar

föreningen för reparationer i anledning av brand- och vattenledningsskada, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande.

Föreningen är skyldig att svara för reparationer å de stamledningar för avlopp samt för lägenhets förseende med värme, gas, elektrisitet och vatten, med vilka lägenheten av föreningen försetts, samt för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

§ 30 Förändringar i lägenhet

Bostadsrättshavare äger icke utan tillstånd av styrelsen företaga större förändring i lägenhet.

§ 31 Föreningens tillträde

Bostadsrättshavare må ej förvägra föreningen tillträde till lägenhet när så erfordras för utövandet av nödig tillsyn eller utförande av arbete, som påkallas. Från föreningens sida skall därvid iakttagas, att bostadsrättshavare ej förorsakas större olägenhet än nödigt är. Då bostadsrätt skall säljas å offentlig auktion, vare bostadsrättshavare pliktig att låta lägenheten förevisas å därför lämpliga tider.

§ 32 Nyttjanderätt

Nyttjanderätten till lägenhet, som innehaves under bostadsrätt, vare, där tillträde ägt rum, förverkad och föreningen förty berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med erläggande av grundavgift eller årsavgift utöver fjorton dagar från det föreningen efter förfallodagen genom rekommenderat brev anmodat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet.
2. Om lägenheten utnyttjas till annat ändamål än det vartill den är avsedd och avsevärt men därigenom kan tillskyndas föreningen eller någon dess medlem.
3. Om bostadsrättshavare utan styrelsens medgivande till annan än medlem upplåter lägenheten till begagnande eller han, utan att vara därtill berättigad, i lägenheten stadigvarande inrymmer främmande person.
4. Om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller, där lägenheten upplåtits till begagnande av annan, denne åsidosätter något av vad jämlikt § 33 vid lägenhetens begagnande skall iakttagas eller brister i den tillsyn, som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavare.
5. Om i fall, där jämlikt 31 § bostadsrättshavaren är pliktig att lämna annan tillträde till lägenheten, sådant vägras och giltig ursäkt ej kan visas.
6. Om bostadsrättshavaren åsidosätter honom åvilande ej förut här ovan nämnd förpliktelse, vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerlig vikt. Finnes i fall, som denna paragraf avser, vad som lägges bostadsrättshavaren till last vara av ringa betydelse, får han ej skiljas från lägenheten.

Innan uppsägning sker på grund av förhållande, som under mom. 2-6 sägs, skall föreningen hava berett bostadsrättshavaren tillfälle att inom skälig tid vidtaga rättelse.

Uppsägning skall ske skriftligen eller med vittnen, såvida icke skriftligt erkännande om uppsägningen lämnas.

Sker uppsägning av anledning, som i mom. 1, 4 eller 5 sägs, är bostadsrättshavaren skyldig att genast avflytta.

I övrigt fall äger bostadsrättshavaren kvarsitta till den fardag, som infaller näst efter tre månader efter uppsägningen. Huru bostadsrätt, sedan bostadsrättshavaren skilts från lägenheten, skall försäljas omförmäles i lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 33 Ordning och skick

Bostadsrättshavare vare pliktig att vid lägenhets begagnande iakttaga allt vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten; åliggande det bostadsrättshavaren att därvid ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter, som styrelsen i överensstämmelse med ortens sed i sådant händelse kan meddela.

Bostadsrättshavare hålle ock noggrann tillsyn därå att vad sålunda åligger honom själv iakttages jämväl av hans husfolk och av dem, som av honom inryms i lägenheten.

Skulle väggohyra upptäckas inom lägenheten, är bostadsrättshavare skyldig att ofördröjligen göra anmälan därom till styrelsen, samt att hålla lägenheten tillgänglig för inspektion, som företages av styrelsens representanter.

Bostadsrättshavare är skyldig att underkasta sin lägenhet sådan desinfektion, som av styrelsen kan anses påkallad. Kostnader för desinfektionsåtgärder inom lägenheten jämte sådana kostnader, som kan förorsakas genom att bostadsrättshavare eller annan icke kan eller icke får bebo lägenheten under den tid sådana arbeten pågår, skall betalas av bostadsrättshavaren.

§ 34 Övriga bestämmelser

Utan föreningsstämmans bemyndigande må styrelsen ej avyttra föreningens fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna föreningen tillhörig fast egendom.

§ 35 Ersättning till styrelseledamot

Ersättning till styrelseledamot och anställda må ej utgå med större belopp än vad som kan anses utgöra skälig ersättning för utfört arbete.

§ 36 Statliga lån

Därest statliga bostadslån beviljas föreningen skall, intill det samma till fullo guldits eller avskrivits, följande gälla;

1. bostadsrättshavare får icke utan medgivande av föreningens styrelse överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet;
2. revisorerna åligger att tillse bl.a. att styrelsens beslut ej strider mot statlig länemyndighets föreskrifter eller mot föreningens mot sådan myndighet gjorda åtaganden;
3. föreningens stadgar får ej ändras utan det lånebeviljande organets godkännande.

§ 37 Likvidation och upplösning

Vid föreningens likvidation och upplösning skall förfaras enligt 62 § lagen om bostadsrättsföreningar.

§ 38 Lag om ekonomiska- och bostadsrättsföreningar

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

§ 39 Skiljedoms klausul

Twister mellan föreningen och dess styrelse eller ledamot därav eller föreningsmedlem skall hänskjutas till avgörande av skiljemän enligt vid tiden för hänskjutandet gällande lag om skiljemän, dock med undantag av fråga om nyttjanderätts förverkande eller föreningens fordran hos medlem.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Konvaljen
Norrtälje 28 juni 2007

Arne Fors

Monica Sundell

Monica Fransson

Gunnel Spaak

Carolin Tillander

Egenhändiga namnteckningar bevitnade: