

STADGAR
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLEN

FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§ 1
Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tallen

§ 2
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta egendom i kvarteret Vallen i Gävle kommun samt att däri åt sina medlemmar upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.
Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.
Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3
Styrelsen skall ha sitt säte i Gävle.

RÄKENSKAPSÅR

§ 4
Föreningens räkenskapsår omfattar helt kalenderår.

MEDLEMSKAP

§ 5
Fråga om antagande av medlem avgöres av styrelsen.

§ 6
Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt.

AVGIFTER

§ 7
För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så ock för de i 8§ angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas grundavgifter och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft, skall erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund. Om i Bostadsrätten/lägenheten av tidigare eller nuvarande ägare gjorts ombyggnation eller tillbyggnation utöver ursprunglig bostadsyta (§28) kan styrelsen besluta om extra avgift för den kostnad som uppstår för föreningen vid underhåll av fastigheten. Denna extrakostnad kan efter överenskommelse respektive lägenhetsinnehavare och föreningen uttas antingen genom höjning av årsavgiften eller genom att lägenhetsinnehavaren erlägger denna kostnad då den uppstår. Bostadsrättslagens likabehandlingsprincip samt kapitel 7, §16 (lagen om ekonomiska föreningar) har tolkningsföreträde vid tveksamhet om betalningsansvar för föreningen eller respektive medlem vid ombyggda-tillbyggda lägenhetsytor. Styrelsen och i sista hand, årsmötet har beslutanderätt när bostadsrättslagens likabehandlingsprincip skall tillämpas

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantskrivningsavgift och avgift 10% av gällande prisbasbelopp årligen vid andrahandsuthyrning, kan uttas efter beslut av styrelsen.

AVSÄTTNINGAR OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST

§ 8

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

- a) reservfond
- b) dispositionsfond.

Till reservfonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.4% av fastighetens taxeringsvärde. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

STYRELSE OCH REVISORER

§ 9

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse om minst 3 och högst 5 ledamöter jämte 2 suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs samtidigt av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

§ 10

Styrelsen, som konstituerar sig själv, utser inom sig ordförande, vice ordförande, sekreterare och kassör.

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 besluten.

§ 11

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med 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 får inte vara ordförande i styrelsen.

§ 13

Utan föreningsstämman bemyndigande får styrelsen inte 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 räkenskapsåret (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta inkomst- och utgiftsstat och fastställa årsavgifter för kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att senast 6 veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret, samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisning och revisionsberättelse.

§ 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 tre veckor före ordinarie föreningsstämma delge styrelsen revisionsberättelse.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 16

Ordinarie föreningsstämma skall hållas 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 skriftlig anhållan med

angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

§ 17

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst 30 dagar före stämman.

§ 18

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman. Kallelse skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom anslag på lämplig plats eller genom brev. Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom brev eller e-mail.

§ 19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande:

- a) upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- b) val av ordförande vid stämman
- c) val av justeringsmän
- d) fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- e) föredragning av styrelsens årsredovisning
- f) föredragning av revisorernas berättelse
- g) fastställande av balansräkningen
- h) fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- i) fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- j) fråga om arvoden
- k) fastställande av inkomst- och utgiftsstat
- l) val av styrelseledamöter och suppleanter
- m) val av revisorer och suppleanter
- n) val av valberedning, samt
- o) övriga anmälda ärenden

§ 20

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

§ 21

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

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

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

Om medlem åtföljs av biträde har vederbörande yttranderätt. Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt

följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutats av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Närvaro av biträde och icke medlem skall framgå av upprättad röstlängd.

De fall - bland andra fråga om ändring av föreningens stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, behandlas i bostadsrättslagen.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 22

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får upplåtas endast åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp, varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttagas, skall även den anges.

§ 23

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne 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 bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 24

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make, får inträde i föreningen inte vägras maken. Detsamma gäller, om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående, som varaktigt sammanbodde med honom. Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar.

§ 25

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa, att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte tid, som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 26

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

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 27

Bostadsrättshavaren kan, sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen på den vardag för avträdande av hyrd lägenhet, som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 28

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv med underliggande fuktisolerande skikt och eget gjorda golvvärmeinstallationer (el- eller vattenburna) och tak samt inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar också för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar men inte för underhåll av radiatorer eller av de anordningar för avlopp och för lägenhetens förseende med värme, elektricitet och vatten, med vilka föreningen försett lägenheten. Bostadsrättshavaren svarar själv för övriga installationer för avlopp, (exempelvis vattenlås, golvbrunnar), värme, el och vatten (ex kranar) till de delar dessa inte är stamledningar. Lägenhetsinnehavare är skyldig att vid avancerade snickeriarbeten, eldragning, kakelarbete, rördragning m.m. anlita behöriga hantverkare.

Till lägenheten räknas det ursprungliga uppförandet av respektive hus, d v s bostadsyta 104 m² fördelade på 4 rum, kök, hall och förråd med matkällare samt garage försett med en radiator. För av tidigare eller nuvarande bostadsrättsinnehavare tillbyggda ytor utöver detta (= tillbyggd bostadsyta, §7) har föreningen rätt att om föreningens värme nyttjas, ta ut skälig avgift per m² utbyggd area motsvarande föreningens totala värmekostnad (minus varmvattenkostnad) per m². Lägenhets- innehavare svarar själv för alla extra kostnader, som uppstår p g a tillbyggd bostadsyta eller annan tillbyggnad, förråd, uterum/altan, carport etc. För ombyggd garageyta för permanent boende eller ombyggda befintliga utrymmen i lägenhet eller garage, där värme, vatten och/eller avlopp av lägenhetsinnehavaren installerats, har föreningen inga ekonomiska förpliktelser vad gäller dessa installationer eller för övrig av tidigare eller nuvarande ägare utförd ombyggnation, medförande ökad kostnad för föreningen (§7). Lägenhetsinnehavaren får i dessa fall, liksom vid tillbyggd bostadsyta, själv också stå för eventuella ökade kostnader som kan uppstå vid omdragning/byte av stammar, elinstallationer eller övrigt av föreningen anbefallt underhåll. Lägenhetsinnehavare med tillbyggd lägenhetsyta, skall själv stå för den ökade kostnaden som detta medför gällande fastighetsförsäkringen.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- och

vattenledningsskada, endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom 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 inte vållat, gäller vad som nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning, om ohyra förekommer i lägenheten.

§29

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan tillstånd av styrelsen företa avsevärd förändring i lägenheten.

Sedan föreningen bildades har ombyggnationer/tillbyggnationer tillåtits med oförändrade andelsvärden 1/32. Beaktande §7 (stadgarna), med företräde rättvisepprincipen före andra paragrafer i bostadsrättslagen samt §28 (stadgarna) gäller att hus med utbyggda ytor har eget underhållsansvar för dessa ytor. Samtliga medlemmar har godkänt detta ansvar samt medgivit kännedom om bostadsrättslagens innebörd/relaterat till nämnda underhållsansvar. Avseende ventilation står respektive medlem för att husen ventileras korrekt ("självdrag"). Detta sker genom att fönster, och i vissa fall ytterdörrar, förses med spaltventiler. Vid behov av ytterligare krav på ventilation genom yttervägg bekostas och ombesörjes sådan av respektive bostadsrättsinnehavare. Avseende radon i föreningens originalhus, respektive utbyggda/tillbyggda hus, gäller att hus med ombyggda garage för boende och annan tillbyggd boyta, liksom de hus där föreningen tidigare gjort radoninsatser med installation av s.k. golvsug, själva står för alla radonåtgärder/kostnader. I originalhus med boyta 104 m², med tillfredsställande ventilation, har föreningen ansvar vid radonvärden ≥ 400 Bq/m³. Från och med år 2020 gäller övre gräns 200 Bq/m³. Radonmätningar bekostas generellt av respektive medlem. För originalhus (104 m² boyta, garage i original) där föreningen ej utfört några saneringsåtgärder, kan vid värden ≥ 400 Bq/m³ och från och med år 2020 värden överstigande 200 Bq/m³, beroende på omfattning av invändiga ombyggnationer, styrelsen/årsmötet besluta att föreningen ej har ansvar för eventuella saneringsåtgärder.

§ 30

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 sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt 28§ tredje stycket.

Gods som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra, får inte införas i lägenheten.

§ 31

Föreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten, när det behövs för att utöva

nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

§ 32

Bostadsrättshavaren får inte 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 inte 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 inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 33

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse, som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

Föreningen äger sedan 2011 marken till fastigheten Stigslund 40:1, där våra hus är uppförda. Enligt ursprunglig ekonomisk plan, daterad 26 juni 1961, är endast byggnaderna, men ej marken, upplåtna med bostadsrätt. Medlemmarna får disponera de markytor, som berör respektive lägenhet, kallade sköteslområden, undantagande markytor som behövs för plogning, snöröjning och gemensam kommunikation. De av medlemmarna disponerade skötselområdena, där gränserna bestäms av styrelse och i sista hand årsmötet, får efter tillstånd av styrelsen och berörda grannar bebyggas, men lägenhetsinnehavare svarar då själva för kostnader, erforderliga bygglovshandlingar och eventuella viten om sådana uppstår. Nedtagning av träd på skötselområde har föreningen inget ansvar för, utan det ombesörjes av berörd borätsinnehavare. Fristående byggnader uppförda på de av medlemmarna disponerade skötselområdena, som föreningens försäkringsbolag ej ersätter, har föreningen inget ekonomiskt ansvar för. Medlemmarna bestämmer själva, i samråd med grannarna, om eventuella staket. Föreningen har inget underhållsansvar för dessa. På eller runt föreningens tomt får ej staket eller andra byggnader uppföras, om underhåll såsom asfaltering, snöröjning etc., försvåras/omöjliggörs. Även dessa staket betalas och underhålls av berörda lägenhetsinnehavare

§ 34

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

§ 35

Nyttjanderätt till lägenhet, som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning.

1.om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantförskrivningsavgift eller erläggande av kostnad för av tidigare eller nuvarande ägare gjord om/tillbyggnad (§7,§28) utöver två veckor från det föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrätts-havaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två dagar efter förfallodagen,

- 2.om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3.om lägenheten används i strid med 33§ eller 34§,
- 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 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 bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 30§ skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn, som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
- 6.om i strid med 31§ tillträde till lägenhet vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt eller
- 7.om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

Nyttjanderätten är inte 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.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

§ 36

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas grundavgifter.

§ 37

I allt varom inte här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

§ 38

Så snart förestående stadgeändringar godkänts av vederbörliga statliga myndigheter, upphör de av Bolagsverket 2015-09-05 godkända paragraferna att gälla.

Godkända vid årsmöte 26 april 2017 och
extra föreningsstämma 23 maj 2017

L. Hovelius
L. HOVELIUS
ordf

Roland Dahlbäck
ROLAND DAHLBÄCK
sekr

L-H Karlsson
L-H. KARLSSON
kassör