

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Valdemarstorg

(Antagna 2021-03-19 vid konstituerande möte)

FÖRENINGSNAMN, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Valdemarstorg.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

Föreningens styrelse har sitt säte i Region Gotland.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om hen har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldiga att snarast, normalt inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökande.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person vid upplåtelse av föreningen eller vid övertagande av bostadsrätt i föreningens hus. Styrelsen äger även rätt att bevilja juridisk person medlemskap. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrätthavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter innehas av makar, registrerade partner eller sådan sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS, ÅRSAVGIFT, UPPLÅTELSEAVGIFT OCH FRIVILLIGT KAPITALTILLSKOTT

4 §

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

Frivilligt kapitaltillskott har bostadsrättshavaren rätt att göra vid de tidpunkter som fastställs av styrelsen. Frivilligt kapitaltillskott skall oavkortat användas för att amortera föreningens lån. Bostadsrättshavare har således rätt att helt eller delvis tillföra ett kapitaltillskott avseende bostadsrättens andel av föreningens lån genom att erlagga ett frivilligt kapitaltillskott.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma. Fortlöpande beslut om ändring av andelstal för kapital på grund av att medlem gör kapitaltillskott fattas av styrelsen. Styrelsen ska i sådant fall utgå från de grunder för andelstalsberäkning som framgår av §5 i dessa stadgar.

Styrelsen kan besluta att kostnader jämte därmed sammanhängande administrativa kostnader för el, värme, varmvatten och kallvatten debiteras respektive bostadsrätt enligt individuell mätning.

Styrelsen kan besluta om debitering av individuella kostnader per bostadsrätt för bredband, kabel-TV och telefoni.

BERÄKNING AV ÅRSAVGIFT OCH ANDRA AVGIFTER

5 §

Årsavgifterna finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Varje bostadsrätt har två andelstal; andelstal för kapital och andelstal för drift.

Andelstalet för kapital fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående kapitaldel. Med kapitaldel avses räntekostnader och amorteringar vilka belöper på de lån som tagits upp av föreningen. Med räntekostnader avses de räntekostnader som återstår efter eventuella statliga räntesubventioner. Kapitaldel skall även omfatta andra kostnader hänförliga till lån till exempel aviavgifter och ränteskillnadsersättningar.

Andelstalet för kapital avvägs så att de i förhållande till lägenhetens kapitaltillskott kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kapitalskuld.

Andelstal för kapital kan över tiden förändras för bostadsrättshavaren om föreningsstämman beslutar om frivilligt kapitaltillskott. Omräkning av andelstal för kapital skall då utföras för att anpassas till enskilda bostadsrättshavares frivilliga kapitaltillskott.

Andelstalet för drift fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående övriga kostnader och avsättningar till fonder. Beslut om ändring på grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämman.

I de fall föreningen skall uppta nya lån skall de belopp som utgör lägenheternas del av föreningens lån ökas i proportion till lägenheternas andelstal för drift, vilket medför att andelstalen för kapital skall justeras i motsvarande mån.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelsesavgift med högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.

Överlåtelsesavgift betalas av förvärvaren och pantsättning betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under del av år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

6§

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat -ledningarna för avlopp, värme, gas, el och vatten- till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet

-till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, postfack, gångjärn, kiköga, inbrottsskyddbeslag och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida

-icke bärande innerväggar samt ytbehandling på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt;

-lister, foder och taklist

-innerdörrar, säkerhetsgrindar

-el-radiatorer; ifråga om vattenburen golvvärme/radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning och termostat

-elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med

-eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar

-varmvattenberedare

-ventiler till ventilationskanaler, ventilationsaggregat, filter och filterbyte

-säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer

-brandvarnare

-fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong eller altandörr

-inglasning av balkong/uteplats

-markiser och utomhusgardiner

-underhåll av balkonggolv/terrassgolv och balkongskärmens insida

I badrum, duschrum eller annat våtutrymme samt i wc svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för

-till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt

-inredning, belysningsarmaturer

-vitvaror, sanitetsporlin

-golvbrunn inklusive klämring

-rensning av golvbrunn och vattenlås

-tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

-kranar och avstängningsventiler

-ventilationsfläkt och dess filter

-elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

-vitvaror inklusive skyddsplattsskiva under

-köksfläkt, ventilationsdon

-disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

-kranar och avstängningsventiler och rensning av vattenlås

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

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning, snöskottning och att avrinning för dagvatten inte hindras. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren, även se till att avrinning för dagvattnen inte hindras.

Hör till lägenhet förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

7§

Om bostadsrättshavaren 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 uppmaning om rättelse, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

8§

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

9§

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

10§

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter skriftligt tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärder som kräver bygglov eller anmälan, t.ex. ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

11§

Bostadsrättshavaren är skyldig att när hen använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar med ortens

sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till dennes hushåll eller gästar denne eller av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrätthavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten

12§

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 enligt 7 §. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

13§

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavaren skall skriftligt hos styrelsen ansöka om samtycket till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

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

14§

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

15§

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
- 2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till skada för föreningen eller medlem,
- 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 5) bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättar styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- 7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och hen inte kan visa giltig ursäkt för detta,

8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,

9) lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i viken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

16§

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

17§

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

18§

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägningen skall bostadsrätten tvångsförsäljas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

19§

Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst 3 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelseledamöter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år. Suppleanter väljs på ett år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus

Om inte föreningsstämma beslutar annat, ska styrelsen inom sig utse ordförande och andra funktionärer.

Förenings firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

20§

Vid styrelsens sammanträde skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd.

21§

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet 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 ordförande biträder. För giltigt beslut fordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Styrelseledamot och styrelsesuppleant anses även närvarande på styrelsemöten även om man medverkar via internet. Typ Skype eller Teams.

22§

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämman bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

23§

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i GDPR.

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

24§

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

25§

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utse en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

26§

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

27§

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

28§

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigaste den 1 mars och senast före juni månads utgång.

29§

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid stämman skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en månad efter räkenskapsårets utgång.

30§

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligt begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

31§

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

- 1) Öppnade
- 2) Fastställande av röstlängd
- 3) Godkännande av dagordningen
- 4) Val av stämмоordförande
- 5) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 6) Val av två justerare tillika rösträknare.
- 7) Fråga om stämman blivit utlyst i behörig ordning.
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse.
- 10) Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition.
- 12) Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter.
- 13) Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorerna.
- 14) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande, val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
- 15) Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
- 16) Val av valberedning.
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
- 18) Avslutande.

32§

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelse ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

33§

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtagande mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

34§

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

35§

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. 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.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

36§

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

37§

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

38§

Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning i fastighetens postboxar och föreningens hemsida eller e-post till de som begär det.

Styrelsen ska även se till att andra meddelande än kallelser kommer till medlemmens kännedom skriftligen genom vanlig post eller e-post till de som begär det.

FONDER

39§

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

VINST

40§

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten först specificeras på drift- och kapitaldel och därefter fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal för kapital respektive andelstal för drift för det senaste räkenskapsåret.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.

41§

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmar i förhållande till lägenheternas insatser och frivilligt kapitaltillskott (Insatser och frivilligt kapitaltillskott sammanräknas).

ÖVRIGT.

42§

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.