

Stadgar för

Bostadsrättsföreningen Vikingagård

Föreningens firma, ändamål och säte.

1 § Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vikingagård med organisationsnummer 716421-6363

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har, på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.

Föreningens styrelse har sitt säte i Åkersberga, Österåkers kommun.

Räkenskapsår och årsredovisning

2 § Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Före mars månads utgång varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Medlemskap

3 § Medlemskap i föreningen avgörs av styrelsen, som är skyldig att senast inom en månad, efter det skriftlig ansökan inkommit, avgöra fråga om medlemskap. Som underlag för medlemsprövning kan föreningen komma att begära kreditupplysning på den sökande.

Endast fysisk person godkänns av föreningen som bostadsrättshavare.

Medlemskap ges till person som uppnått 50 år och däröver. Sökande som inte uppnått 50 år ska endast i undantagsfall beviljas medlemskap.

Om äkta makar förvärvar bostadsrätt räcker det att en av makarna uppnått 50 år.

Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden. Vid separation kan kvarvarande make/maka överta bostadsrätt och därmed medlemskap oavsett ålder.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de i villkor för medlemskap, som föreskrivs i 5§ är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som bostadsrättshavare. Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge denne innehar bostadsrätt. Anmälan om överlåtelse av

bostadsrätt och utträde ur föreningen ska ske skriftligen, undertecknad med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

Avgifter

4§ Årsavgift för bostadsrätten beslutas av styrelsen. Ändring av insats och/eller andelstal ska alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgifterna fördelas efter andelstal och avvägs så, att den i förhållande till insats för respektive lägenheter, motsvarar vad som belöper på lägenheten, av föreningens utgifter, amorteringar och avsättning till fonder.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående kostnader för el, värme, kall-, och varmvatten samt renhållning, ska erläggas efter förbrukning eller lägenhetsyta.

Styrelsen kan också besluta att ersättning för investeringar, som är till lika nytta för samtliga medlemmar, kan tas ut med lika stort belopp för alla bostadsrättshavare oavsett andelstal.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år enligt 2 kap. 6 och 7 §§

Socialförsäkringsbalken (2010:110).

Årsavgiften betalas månadsvis, senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen har beslutat annat. Erlägges årsavgiften ej i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen, till dess full betalning sker. Vidare debiteras påminnelseavgifter enligt förordningen om inkassokostnader.

5§ Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete vid övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift uttas med belopp, som maximalt uppgår till 2,5% av gällande basbelopp enligt lag om allmän försäkring.

Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått, debiteras överlåtelseavgift av föreningen.

Vid pantsättning av lägenhet kan föreningen utta en avgift, enligt lag om allmän försäkring med högst 1% av basbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning

Utöver avgifter, nämnda i **§ 4 och 5**, får föreningen ej avkräva bostadsrättshavaren någon avgift.

Avgifter betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro, bankgiro, e-faktura eller autogiro.

Underhållsplan

6 § Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförandet av underhållet för föreningens hus. En årlig budget ska tillgodose att årsavgiftens storlek säkerställer erforderliga medel för att trygga underhållet.

Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

Avsättningar och användning av resultat

7 § Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen.

Stämman skall vara beslutande organ för såväl inanspråktagande som reservering av yttre reparationsfondens medel.

Över- eller underskott i verksamhetens bokslut ska balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisor

8 § Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Antal styrelseledamöter och suppleanter beslutas av ordinarie föreningsstämma. Styrelseledamöter väljes på två år men så, att hela styrelsen ej står för omval samtidigt. Suppleanter väljes på ett år. Ordförande väljes särskilt av föreningsstämman. Övriga styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför vid tre, fyra eller fem ledamöter närvarande. Vid tre närvarande krävs enighet om beslut för giltighet, i övrigt gäller majoritet. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst.

9 § Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning. Den ska innehålla berättelse om verksamheten under det gångna året (förvaltningsberättelse), redogörelse för föreningens intäkter och kostnader (resultaträkning) samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande verksamhetsåret.

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar. I förvaltningsberättelsen ska datum för utförd besiktning anges liksom iakttagelser av särskild betydelse.

att minst en månad före den föreningsstämma, där årsredovisningen och revisionsberättelsen ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det gångna året samt,

att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och hålla revisionsberättelsen tillgänglig.

10 § Föreningsstämman väljer två revisorer på ett år, varav en kan vara auktoriserad. En suppleant väljs på ett år.

Revisorerna åligger:

att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och i övrigt granska styrelsens förvaltning samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Firmateckning, förvaltning

11 § Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

12 § Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen. Styrelsen kan även ge uppdraget till en fristående förvaltare. Vicevärden får inte vara ordförande i styrelsen.

13 § Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

Föreningsstämma, kallelse röstning, mm.

14 § Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det. Om det skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar ska styrelsen kalla till extra stämma.

Kallelse till stämma ska innehålla uppgift om de ärenden som tas upp på dagordningen. Kallelse och andra meddelanden sker genom utdelad handling till medlemmarnas brevlådor och/eller anslag. Medlem, som inte bor i föreningens hus, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd adress. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma/extra stämma och ska utfärdas senast fyra veckor före ordinarie stämma och två veckor före extra stämma.

15 § Medlem som önskar få ett ärende behandlat på ordinarie stämma, ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

16 § På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden tas upp:

- 1) Öppnande av stämman
- 2) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden genom röstlängd.
- 3) Godkännande av dagordningen.
- 4) Val av ordförande vid stämman.
- 5) Anmälan av protokollskrivare.
- 6) Val av justerare tillika rösträknare.
- 7) Fråga om kallelse till stämman gjorts behörigt.
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 9) Föredragning av revisionsberättelsen.
- 10) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- 11) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
- 12) Fråga om användande av uppkommet överskott eller täckande av underskott.
- 13) Fråga om arvoden.
- 14) Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
- 15) Val av ordförande för styrelsen
- 16) Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter.
- 17) Val av revisorer och revisorsuppleant.
- 18) Val av valberedning.
- 19) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma ska förekomma endast punkterna 1 - 7 samt de ärenden, för vilka stämman utlysts och som angivits i kallelsen.

17 § Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser i föreningen.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen, ska vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Även delägare i dödsbo eller god man för detta kan rösta genom fullmakt. Ombud ska visa skriftlig, dagtecknad fullmakt, som får gälla högst ett år från utfärdandet. Ombud får rösta genom fullmakt för endast en röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen ska vara medlem i föreningen eller maka, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet. Om röstberättigad påkallar sluten omröstning ska detta alltid accepteras vid val och i övrigt efter beslut av stämman. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

18 § Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem för permanentboende. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet som upplåtelsen avser, de belopp som ska betalas som insats samt årsavgift.

19 § Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne disponera bostadsrätten endast om medlemskap i föreningen godkännes.

Juridisk person kan ej bli medlem i föreningen, (se §3).

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte, eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i uppmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

20 § Den som övertagit innehav av en bostadsrätt, får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som bostadsrättshavare.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make/maka får denne vägras inträde i föreningen endast då han/hon inte uppfyller föreningens särskilda stadgevillkor.

21 § Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska anges vilken lägenhet och köpeskilling som överlåtelsen avser. Motsvarande gäller vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

22 § En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen till styrelsen i föreningen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

23 § Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar omfattar bl. a:

- a) Rummens väggar, golv och tak avseende ytskikt och underliggande fuktisolerande skikt. Gäller även icke bärande innerväggar.
- b) Inredning och utrustning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys, installationer med anslutningskopplingar för vatten, avlopp, värme, ventilation och el med proppskåp. Allt avser de delar som befinner sig inne i lägenheten.
- c) Glas, bågar, beslag, handtag, gångjärn, tätningslister i lägenhetens ytter- och innerfönster samt målning.
- d) Lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar samt målning.
- e) Målning av radiatorer och värmeledningar.
- f) Armaturer för vatten såsom blandare, duschmunstycke, avstängningsventiler, anslutningskopplingar på vattenledning och packningar.
- g) Klämring runt golvbrunn samt rensning av golvbrunn och vattenlås.
- h) Svagströmsanläggningar, egna installationer och brandvarnare.
- i) Köksfläkt, spiskåpa med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar.
- j) Reparation på grund av brand-, vattenledningsskada eller ohyra om skadan uppkommit genom eget vållande, genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hushållet eller gästar lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.
- k) Brandskada som annan än bostadsrättshavaren vållat, endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som är normalt.
- l) För balkongen svarar bostadsrättsinnehavaren för rengöring eventuell snöskottning samt vid behov målning av insida och golv.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för:

- m) Ventilationsdon
- n) Vattenradiatorer med ventiler och termostat, ej målning
- o) Målning av yttersidor av ytterfönster och ytterdörr, ej balkong dörr.
- p) Ledningar som föreningen försett lägenheten med och som betjänar mer än en lägenhet, t.ex. stamledningar.

Föreningen kan genom beslut på föreningsstämma åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättshavaren ska svara för enligt denna paragraf. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som föreningen avser att vidta, i samband med större underhåll eller ombyggnad och som berör lägenheterna.

24 § Väsentlig förändring i lägenhet, enligt bostadsrättslagen, får inte ske utan styrelsens tillstånd.

25 § Bostadsrättshavaren är skyldig att vid användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom och utanför huset. Han ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta iakttas också av dem han svarar för enligt 23 § punkt j. Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten eller övriga fastighetsutrymmen. Detta gäller vid skälig misstanke om ohyra.

26 § Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och tillhörande utrymmen när det behövs tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämpligt sätt. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

27 § En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Samtycke behövs dock inte om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits som medlem i föreningen. Bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin lägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska 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.

28 § Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen

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

30 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen är berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om:

- a) bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen, anmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet, eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift för bostadslägenhet mer än en vecka efter förfallodagen,
- b) bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- c) lägenheten används i strid med 28 eller 29 §§,
- d) bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
- e) lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 25 § ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- f) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 26 § och denne inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- g) bostadsrättshavaren inte fullgör annan åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- h) lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till 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.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i denna paragraf får endast ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsägning av bostadsrättshavare i lägenhet, får på grund av förhållande som avses i punkt **b)** ovan inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

Övriga bestämmelser


31 § För föreningen gällande ordningsregler utfärdade av styrelsen och gäller från den tidpunkt när information lämnats till medlemmarna enligt 14 §, andra stycket.

32 § Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt bostadsrättslagen. Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas andelstal.

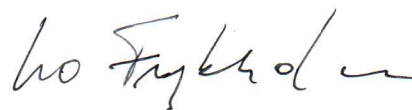
33 § Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, andra tillämpliga lagar samt om sådana finns, föreningens ordningsregler.

Undertecknade styrelseledamöter intygar att ovanstående stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar vid två på varandra följande föreningsstämmor varav den andra är årsstämma .

Åkersberga 2018-04-19



Göran Sannebro



Bo Frykholm



Roger Jäderberg



Christine Arvidsson