

## STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALLENTUNA PARK

### FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

#### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vallentuna Park.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrätten. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Till medlemmar upplåtes bostadsrätt till lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Vallentuna kommun.

### MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

#### 2 §

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i den endast om hen har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Medlemmar förpliktar sig att följa föreningens vid var tid gällande regler om uthyrning av bostadsrätt.

Uthyrningen skall vara minst 2 veckor per år eller den period som styrelsen bestämmer.

#### 3 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att följa föreningens vid var tid gällande regler om uthyrning av bostadsrätt eller har för avsikt att permanent bosätta sig i bostadsrätten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som överlåter bostadsrätt skall genom villkor i överlåtelseavtalet tillse att köparen får information om gällande regler för uthyrning av bostadsrätten.

### INSATSER OCH AVGIFTER MED MERA

#### 4 §

Insats, årsavgift, andelstal och andra avgifter fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrätterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av

förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en bostadsrätt årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet. Om en bostadsrätt upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader bostadsrätten är uthyrd.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje bostadsrätts värme, varmvatten, el, renhållning eller konsumtionsvatten skall beräknas efter förbrukning eller yta.

Föreningen har rätt att debitera bostadsrättshavare för el och/eller VA efter faktisk förbrukning. Även abonnemangskostnader för el och/eller VA kan debiteras bostadsrättshavare i relation efter deras respektive förbrukning.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

### BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

#### 5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla bostadsrättens inre med tillhörighöande övriga utrymmen i gott skick och svara för bostadsrättens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser ledningar för avlopp, el, vatten och ventilation som föreningen försett bostadsrätten med. Bostadsrättshavare av de bostadsrätter som är utrustade med möbler och/eller lösöre övertar från föreningen ansvar avseende möblerna och lösören för såväl löpande som periodiskt underhåll. Bostadsrättshavarens ansvar för bostadsrättens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- Egna installationer.
- Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning i kök, badrum, el och vatten – till de delar dessa inte försörjer mer än en bostadsrätt
- Värmeledningar, värmepumpar och annan anordning för uppvärmningen av bostadsrätten och som föreningen försett bostadsrätten med.
- Golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer, elledningar från bostadsrättens undercentral och till elsystemet hörande utrustning, dörrar, glas, bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.
- Till bostadsrätten hörande mark.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till bostadsrätten hörande balkong, terrass, uteplats och mark som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättslagen (1991:614) innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

Bostadsrättshavaren får inte vidta några väsentliga förändringar i bostadsrätten utan styrelsens skriftliga medgivande. Ingen förvaring får ske utanför bostadsrätten utan skall vara inne i bostadsrätten. Bostadsrättsföreningen skall hålla bostadsrättsföreningens fastigheter försäkrade. Det åligger bostadsrättshavaren att själv försäkra bostadsrätten, inventarier i den och eventuell verksamhet som bedrivs i den. Föreningen kan dock komma att förhandla fram dylik försäkring vilken bostadshavaren skall teckna vid äventyr av att föreningen annorledes tecknar sådan försäkring å bostadsrättshavarens vägnar på dennes bekostnad. Bostadsrättshavaren ansvarar för att åtgärda alla eventuella krav som myndighet kan ställa på bostadsrätten för att den skall kunna användas för avsedd verksamhet.

#### 6 §

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

#### 7 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i bostadsrätten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av bostadsrätten. Som väsentlig förändring räknas bland annat alltid förändring som kräver byggnadslov. Styrelsen får inte vägra tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

#### 8 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när hen använder bostadsrätten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av gäster eller av någon som hen inrymt i bostadsrätten eller som där utför arbete för hens räkning. Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänka vara behäftat med ohyra får inte föras in i bostadsrätten.

#### 9 §

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i bostadsrätten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa bostadsrätten på lämplig tid. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till bostadsrätten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

#### 10 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin bostadsrätt i andra hand utan tillstånd från styrelsen. Bostadsrättshavare som har upplåtit sin bostadsrätt i andra hand skall dock omgående meddela styrelsen om upplåtelsen och lämna kontaktuppgifter till andrahandshyresgästen/er.

#### 11 §

Bostadsrättshavaren som upplåter bostadsrätten i andra hand ansvarar för att andrahandshyresgästen/er följer vid var tid gällande ordningsregler och föreningens stadgar. Uthyrning i andrahand får inte inverka på möjligheten att tillsätta en fullsatt styrelse för föreningen.

#### 12 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens (1991:614) bestämmelser förverkas bland annat om:

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift eller årsavgift.
- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem.
- Bostadsrättshavaren inte följer föreningens vid var tid gällande regler avseende uthyrning av bostadsrätten.
- Att medlem eller någon annan bor permanent i bostadsrätten.
- Bostadsrättshavaren, eller den som bostadsrätten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i bostadsrätten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i bostadsrätten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
- Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de ordningsregler som föreningen meddelar.
- Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till bostadsrätten och hen inte kan visa giltigt ursäkt för detta.
- Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
- Bostadsrätten får inte nyttjas till brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

#### 13 §

Bostadsrättslagen (1991:614) 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 bostadsrätten.

#### 14 §

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

#### 15 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från bostadsrätten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

## **STYRELSEN**

### **16 §**

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst åtta ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Styrelseledamot behöver inte vara medlem i föreningen. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Fram till ett år efter godkänd slutbesiktning av samtliga bostadsrätter och reglering av samtliga skulder som föreningen har äger Advokatfirman Goddasslaw AB, 556955-1178, rätt att utse alla styrelseledamöter och suppleanter förutom en som väljs på föreningsstämman. Styrelseledamöter och suppleanter utsedda av Advokatfirman Goddasslaw AB behöver inte vara medlemmar i föreningen.

### **17 §**

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

### **18 §**

Styrelsen är beslutför 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 biträds av ordföranden. För giltigt beslut när minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande erfordras enhällighet.

### **19 §**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

### **20 §**

Styrelsen har befogenhet att upplåta mark, uppta lån med föreningens fastigheter som säkerhet, köpa fastigheter och göra fastighetsreglering om åtgärden är till nytta för föreningen.

### **21 §**

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens (1991:614) bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ut lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

## **RÄKENSKAPER, REVISION OCH ÅRSREDOVISNING**

### **22 §**

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

### **23 §**

Föreningen skall ha minst en och högst två revisorer och ingen eller högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman.

### **24 §**

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

### **25 §**

Styrelsen skall lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningen skall bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

### **26 §**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen senast före juni månads utgång.

### **27 §**

Medlem som önskar lämna förslag (motion) till stämma skall anmäla detta senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

### **28 §**

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

### **29 §**

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande punkter:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Närvarorätt vid stämma, upprättande och fastställande av röstlängd
5. Val av en eller två justeringsmän tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor/er och revisorssuppleant/er
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

### **30 §**

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämma.

### **31 §**

Vid föreningsstämma 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 åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag. Samtliga förfallna avier avseende avgifter måste vara betalda för att utöva rösträtten.

### **32 §**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Vid stämma för beslut om förvärv av fast egendom eller vid stämma för beslut om förvärv av aktier som ett led i förvärv av fast egendom i enlighet med 9 kap. 19 § bostadsrättslagen får ombud, med avvikelse från vad som ovan stadgats företräda ett obegränsat antal medlemmar.

### **33 §**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som 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 (1991:614).

### **34 §**

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

### **35 §**

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

## **MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA**

**36 §** Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet, genom utdelning eller via e-post.

## **UNDERHÅLLSPANERING OCH RESERVERING AV MEDEL**

### **37 §**

Styrelsen skall 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 skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan. Styrelsen skall vara beslutande organ för såväl ianspråktagande som reservering av yttre reparationsfondens medel.

### **38 §**

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll. Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt 37 §.

## **RESULTATDISPOSITION**

### **39 §**

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter reservering enligt 38 §, balanseras i ny räkning.

## **UPPLÖSNING, LIKVIDATION MED MERA**

### **40 §**

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrätternas insatser.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till bostadsrätternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

## **ÖVRIGT**

### **41 §**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614), lagen om ekonomiska föreningar (2018:672) samt övrig lagstiftning.