

# STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VITSIPPAN

## FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

### 1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vitsippan i Avesta.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Avesta.

## MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

### 2§

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denna utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock 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 sökanden.

### 3§

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. 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 förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambos 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 överlåts eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

## **INSATS OCH AVGIFTER MM**

### **4§**

Årsavgiften och i förekommande fall *samtliga upplåtelseavgifter* fastställs av styrelsen. Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift *samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen*. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % *samt avgiften för andrahandsupplåtelse tas ut årligen och får för en lägenhet maximalt uppgå till 10% per år av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning eller vid godkännande av tillståndet för andrahandsuthyrning*. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift betalas av pantsättaren *och avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren*. 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 fulla betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

## **UNDERHÅLLSPLAN OCH REPARATIONSFOND**

### **5§**

*Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.*

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

*Inom föreningen skall en fond för underhåll upprättas. Av årsavgifterna skall minst ett belopp motsvarande 0,5 % av fastighetens taxeringsvärde avsättas till denna reparationsfond.*

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 6§

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- Ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar flera än en lägenhet
- Till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida.
- Icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- Lister, foder och stuckaturer
- Innerdörrar, säkerhetsgrindar
- Elradiatorer, ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavarna försett lägenheten med.
- Eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar.
- Varmvattenberedare
- Ventiler till ventilationskanaler
- 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 utvändigt målning; motsvarande gäller för balkong eller altandörr

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för

- Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- Inredning, belysningsarmaturer
- Vitvaror, sanitetsporcelain
- Golvbrunn inklusive klämring
- Rensning av golvbrunn
- Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler
- Ventilationsfläkt
- Elektrisk handdukstork

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

- Vitvaror
- Köksfläkt, ventilationsdon
- Disk och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjäna fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler. För reparationer på grund av brand eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen. 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 och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iakta 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 rättelse uppmaning, 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 underhållsåtergård 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 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. Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, tex ändring i

bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

#### 11§

Bostadsrätthavaren är skyldig att när han använder lägenheten 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 den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans 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 6§. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Om bostadsrätthavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning. Föreningen skall se till att bostadsrätthavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

#### 13§

*En bostadsrätthavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Tillståndet är tidsbegränsat och kan förenas med villkor. Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut efter beslut av styrelsen.*

*Bostadsrätthavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.*

*Om styrelsen inte ger sitt samtycke till andrahandsupplåtelse får bostadsrätthavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.*

*Samtycke behövs dock inte om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun. Styrelsen ska genast underrättas om en sådan upplåtelse..*

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

*Upplåtelse får ske i högst 1 år men med rätt att förlänga om styrelsen samtycker.*

#### 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

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 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 ohyra sprids i fastigheten
- Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken 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 uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

## STYRELSEN

### 19§

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två 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. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening.

### 20§

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

### 21§

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 ordförande biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

### 22§

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans 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 personuppgiftslagen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

## **RÄKENSKAPER OCH REVISION**

### **24§**

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

### **25§**

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

### **26§**

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

### **27§**

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

### **28§**

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

### **29§**

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

### **30§**

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.

### **31§**

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- Öppnande
- Godkännande av dagordningen
- Val av stämмоordförande
- Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare



- Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- Fråga om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst
- Fastställande av röstlängd
- Föredragning av styrelsens årsredovisning
- Föredragning av revisorns berättelse
- Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
- Beslut om resultatdisposition
- Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Val av revisorer och revisorssuppleant
- Val av valberedning
- Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- Avslutande

### 32§

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

### 33§

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.

### 34§

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original. Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt fastighet kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar. Som närstående till medlemmen enligt föregående stycke anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp eller nedstigande led till

medlemmen eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp och nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon.

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§

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

#### **UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM**

39§

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

#### **ÖVRIGT**

40§

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

Ovanstående stadgar har antagits vid ..... föreningsstämma den .....

\_\_\_\_\_  
Underskrift ordförande

\_\_\_\_\_  
Underskrift styrelseledamot