

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen Vikingen Nr 1 Sandvikens kommun

Antagna den

## § 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Vikingen nr 1.

## § 2 Ändamål och verksamhet

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 bostadsrättshavare.

## § 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Sandvikens kommun, Gävleborgs län.

## § 4 Medlemskap

En ny innehavare får utöva bostadsrätt och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer. Till medlemskapsansökan ska bifogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köparen och säljaren. Överlåtelsehandling ska innehålla uppgift om den lägenhet som har överlåtits samt pris. Motsvarande gäller vid byte, gåva, arvsskifte eller testament. Datum för inträde i föreningen ska antecknas i medlemsförteckningen. Om överlåtelsehandlingarna inte uppfyller formkravet är överlåtelsen ogiltig.

## § 5 Medlemskapsprövning

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en lägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningsstämma förvärva ytterligare bostadsrätt till lägenhet.

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt till lägenhet. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen kan godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i lägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som förvärvar en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätt efter förvärvet innehas av makar, registrerad partner eller sådan sambo på vilka sambolagen tillämpas.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att korrekt ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

## § 6 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

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

Årsavgiften ska betalas på det sätt som styrelsen beslutar. Om inte årsavgift eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta på det obetalade beloppet från förfallodag till full betalning ske samt ta ut påminnelseavgift och kostnader för inkasso och andra kostnader.

## **§ 7 Andra avgifter**

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

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

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

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 (2010:110)

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

## **§ 8 Styrelse**

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst 5 styrelseledamöter med högst 3 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelse ledamot ska vara medlem i föreningen.

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutar annat. Vid styrelsen möten ska föras protokoll som justeras ordförande och den ledamot som styrelsen utser.

Styrelsen är beslutsför när det vid sammanträdet närvarande antal ledamöter överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltighet av fattade beslut fordras då för beslutsförhet att närvarande ledamöter är eniga om beslutet.

Styrelsen får förvatla föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Styrelsen får inet sälja föreningens fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

## **§ 9 Revisorer**

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

## **§ 10 Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår är från den 1 januari till 31 december.

## **§ 11 Årsredovisning**

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## **§ 12 Föreningsstämma**

Föreningsstämma hålls på den ort där styrelsen har sitt säte. Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla det i godtid före, dock senast två veckor före, den stämma vilken ärendet ska behandlas.

## **§ 13 Extra föreningsstämma**

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det skriftligen begärs av revisorer eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

## **§ 14 Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. öppnande
2. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
5. val av en eller två justerare
6. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
7. fastställande av dagordningen
8. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
10. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
11. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
12. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
13. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
14. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
15. val av valberedning
16. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

## **§ 15 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen 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. Kallelsen sker även med anslag på anslagstavla i trapphus och på föreningens websida.

## **§ 16 Medlems röst**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

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 det 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.

## § 17 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas exempelvis:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- vitvaror
- köksfläkt
- kranar
- resning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutning till vattenledning
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar
- brandvarnare
- tvättmaskin inklusive ledningar och vattenanslutning
- vitvaror och sanitetsporslin inklusive duschkabin som bostadsrättshavare försett lägenhet med

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren svara även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätt.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon 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. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Om lägenhet är utsurtas med balkong svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt se till att avledning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavare är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan del av lägenhet eller hus som föreningen ansvarar för enligt bostadsrättslagen.

## § 18 Vanvård

Om bostadsrättshavare försummar sitt ansvar för lägenhets skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### **§ 19 Förändring i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Anordningar som luftvärmepumpar, AC, markiser beslysningsarmatur, solskydd, parabolantennor etc. får endast sättas upp efter styrelsen skriftliga godkännande. Bostadsrättshavare svara för skötsel och underhålla av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavare skyldig att, efter ruppmaning av styrelsen, demontera sådan anordning på egen bekostnad.

### **§ 20 Användning av bostadsrätten**

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

Bostadsrättshavare är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarnes räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, agarge eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i den fråga som sådant utrymme.

Bostadsrättshavaren får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det medför eller kan medföra olägenheter för föreningen eller annan medlem.

### **§ 21 Andrahandsupplåtelse**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan endast om styrelse ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelse i andra hand. I ansökan ska skälet till upplåtelse anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Styrelsen beslut kan överklagas till hyresnämnden.

### **§ 22 Underhåll**

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

### **§ 23 Tillträdesrätt**

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svara för eller har rätt att utföra. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

### **§ 24 Fonder**

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 22. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

## **§ 25 Upplösning av föreningen**

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

## **§ 26 Övrigt**

Meddelande sker genom utdelning, brev med posten, via e-post, med anslag på anslagstavla i trapphus och på föreningens websida.

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar. Vidare gäller föreningens ordningsregler.