

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Vintergatan 1

2021-11-06

1 Föreningens firma

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vintergatan 1.

2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

3 Medlemskap

Inträde i förening kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåts skriftligen i enlighet med 4 kap § 5 bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätten ska upplåtas.

Bostadsrättshavare erhåller ett upplåtelseavtal som ska innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och yta eller rumsantal. Vidare ska anges det belopp varmed insats och årsavgift ska utgå samt, för de fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen ska även dessa anges.

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap bostadsrättslagen. Styrelsen äger rätt att bevilja juridisk person medlemskap.

4 Övergång av bostadsrätt

Överlåtelse av bostadsrätt kan ske till juridisk person efter styrelsens skriftliga medgivande.

Bostadsrättshavaren äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges person-/organisationsnummer och adress. Styrkt kopia av fångeshandlingen ska bifogas ansökan. Ansökan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens namnunderskrift.

5 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Malungs kommun, Dalarnas län.

6 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 september–31 augusti. Senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning, bestående av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse, till revisorerna.

7 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsmöte. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma.

Kallelse utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom e-post, utdelning eller brev med posten. Det åligger medlem att kontinuerligt hålla styrelsen underrättad om medlemmens aktuella e-postadress.

Andra meddelanden till medlemmarna skickas ut med e-post eller som brev.

8 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma:

- 1) Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd.
- 3) Val av en eller två protokolljusterare.
- 4) Fråga om stämman blivit utlyst i behörig ordning.
- 5) Fastställande av dagordningen.
- 6) Styrelsens årsredovisningshandlingar och revisionsberättelsen.
- 7) Beslut
 - a. om fastställande av resultaträkning och balansräkning,
 - b. om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen, samt
 - c. om ansvarfrihet för styrelsens ledamöter.
- 8) Fråga om styrelse- och revisorsarvoden.
- 9) Val av styrelse och, i förekommande fall, revisorer samt eventuella revisors-suppleanter.
- 10) Val av valberedning.
- 11) Annat ärende, som ankommer på föreningsstämman enligt tillämplig lag eller föreningsstadgar.

9 Medlems röst

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

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens företrädare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall uppvisa skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakt gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. Medlem får högst ta med ett biträde på föreningsstämman. För fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

10 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter med högst fyra suppleanter. Styrelseledamöterna och suppleanterna väljs årligen på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma har hållits.

11 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.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

12 Insats och årsavgift

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

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

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

13 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

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

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättsinnehavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättsinnehavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

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

14 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.

15 Fonder

Inom föreningen skall bildas en underhållsfond för framtida yttre underhåll av föreningens fastigheter. Fonden skall inte vara knuten till enskilda lägenheter. De överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet redovisas som balanserat resultat.

16 Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar, för det fall inte bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren. Förutsättningen för att bostadsrättshavaren ska kunna ta denna försäkring i anspråk är att bostadsrättshavaren svarar för självrisk och i förekommande fall kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd. Åtgärderna skall alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavarens underhålls-, och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt, bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- icke bärande innerväggar, stuckatur,
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler, och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, bostadsrättsföreningen svarar för ytterdörren. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid bytet gäller för brandklassning och ljuddämpning,
- målning av radiatorer och värmeledningar,
- ledningar för avlopp, gas, och vatten till de delar som är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- eldstäder och braskaminer,
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon, och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
- mätartavla/gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- anordningar för informationsöverföring som endast bekämrar den aktuella lägenheten från överlämningspunkt/första uttag i lägenheten,
- brandvarnare,
- elektrisk golvvärme. Nyinstallation kräver styrelsens tillstånd.
- handdukstork; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet,

- egna installationer,

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Ingår i upplåtelsen förråd, garage, eller annat lägenhetskoment har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna bestämmelse.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

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

Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, vatten som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen ansvarar också för rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med.

Föreningen ansvarar för fönster och ytterdörrar, samt dörrar till skidbod.

Föreningen ansvarar för låssystem till föreningens ytterdörrar. För lås i övrigt, som t ex skidförråd, ansvarar bostadsrättsinnehavaren. Undantag från detta är om bostadsrättsinnehavaren hyr ut sin lägenhet och uthyraren kräver ett annat system än det som föreningen har, och/eller om uthyraren förser lägenheten med ett eget system

Beslut rörande omfattande ombyggnad av föreningens hus ska fattas på föreningsstämman.

17 Förändringar i lägenhet

Bostadsrättsinnehavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Med väsentlig förändring menas åtgärder som får påverkan på byggnadens konstruktion och funktion.

18 Ändring av föreningens stadgar

Beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt endast om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor, mellan vilka stämmor sex månader skall ha förflutit, och på den andra stämman beslutet biträtts av minst tre fjärdedelar av de röstande medlemmarna.

19 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses skall behålla tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheter-
nas insatser.

20 Förbud mot upplåtelse av andelsrätt

Bostadsrätten får ej upplåtas som andelsrätt, som ger rätt att besitta eller nyttja en lägenhet.

21 Firmateckning och beslutsförhet

Styrelsen utser två styrelseledamöter, att dessa två tillsammans teckna föreningens firma.

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