

STADGAR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VITBETAN 25

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Vitbetan 25 med organisationsnummer 716421-8948.

§ 2 Verksamhet

- 5 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.

- 10 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 Stockholm, Stockholms stad.

§ 4 Medlemskap

- 15 Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

§ 5 Övergång av bostadsrätt

- 20 Bostadsrättshavaren äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt. Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan med angivande av överlåtelse dag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av överlåtelsehandlingen skall bifogas ansökan.

§ 6 Överlåtelseavtal

- 25 Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

- 30 När en bostadsrätt överlåtit från en bostadsrättshavare till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om hen är eller antas till medlem i föreningen.

§ 7 Rätt till medlemskap vid överlåtelse av bostadsrätt

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 bostadsrätten överlåtit till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

§ 8 Årsavgift och andelstal

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje bostadsrätt. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till bostadsrätts andelstal.

- 5 Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar (3/4) av de röstande har gått med på beslutet. Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

- 10 Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje bostadsrätts värme, varmvatten, el, renhållning, konsumtionsvatten, tv och bredband kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

§ 9 Andra avgifter

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

- 15 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 ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet.

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

- 25 Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

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

§ 10 Styrelse

- 30 Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst sju (7) styrelseledamöter med lägst en (1) och högst tre (3) styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan väljas för en tid om två år.

- 35 Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken mer är hälften av de närvarande röstade eller vid lika röstetal den mening som biträda av ordföranden. Om minsta antalet ledamöter är närvarande krävs det enhällighet för ett giltigt beslut.

Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordningen (beslutad av styrelsen).

Föreningens firma tecknas av två (2) styrelseledamöter tillsammans.

§ 11 Revisorer

5 För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en (1) men högst två (2) revisorer med högst två (2) revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 12 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

§ 13 Årsredovisning

10 Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex (6) veckor före föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

För att ett ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall detta anges i kallelsen. Ärendet skall skriftligen anmälas till styrelsen senast före januari månads utgång eller en senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

§ 14 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

15 Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex (6) månader från räkenskapsårets utgång, d v s före juni månads utgång.

På ordinarie föreningsstämma ska följande dagordning förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
- 20 3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
- 25 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 30 13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår

14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter

15. Val av styrelseledamöter och suppleanter

16. Val av revisorer och revisorssuppleant

17. Val av valberedning

5 18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1–7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

§ 15 Kallelse till föreningsstämma

10 Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex (6) veckor före och senast två (2) veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

15 § 16 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar innehar en (1) bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en (1) röst. Innehar en (1) medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en (1) röst.

20 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 högst företräda två (2) medlemmar. En medlem får ta med högst ett (1) biträde på föreningsstämman, endast en annan medlem eller medlemmens make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

25 § 17 Bostadsrättshavarens ansvar

30 Bostadsrättshavaren är skyldig att när hen använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hen skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hens hushåll eller gästar henom eller av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hens räkning

Gods som bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten, förråd eller i bostadsrättsföreningens övriga utrymmen

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

35 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.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmanna-mässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- 5 • till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för 10 balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- 15 • golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel- 20 tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

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

- 25 • fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- klämring till golvbrunn och rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- 30 • kranar och avstängningsventiler

- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

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

- 5
- vitvaror
 - köksfläkt
 - rensning av vattenlås
 - diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- 10
- kranar och avstängningsventiler; i fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. 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.

20

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

25

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 bostadsrätten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i bostadsrätten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iakttagit.

30

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra 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.

§ 18 Tillträde till lägenheten av föreningens företrädare

35

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hens lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan tingsrätten besluta om handräckning.

§ 19 Lägenhetens användning

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

- 5 Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 20 Upplåtelse i andrahand

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

- 10 Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på det sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen. Även hyresnämnden kan lämna tillstånd till andrahandsupplåtelsen.

§ 21 Utomstående personer i lägenheten

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

§ 22 Betalning av insats eller upplåtelseavgift

15 Om bostadsrättshavaren inte betalar insats eller upplåtelseavgift i rätt tid innan lägenheten tillträds och sker inte heller rättelse inom en (1) månad efter anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 23 Förverkande av nyttjanderätten till en lägenhet

20 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

- 25 (1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- (2) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andrahand utan det skriftligen godkänts av styrelsen,
- (3) om lägenheten används i strid med § 19 eller § 21,
- 30 (4) om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andrahand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 35 (5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som ska iakttas enligt § 17, första och andra stycket, vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf som vilar på en bostadsrättshavare,

- 5
- (6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 18 och hen inte kan visa giltig ursäkt för detta,
 - (7) om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det hen ska göra enligt dessa stadgar, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
 - (8) om 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.

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

§ 24 Rätt till ersättning för föreningen vid uppsägning

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

§ 25 Förändring i lägenhet

15 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.

§ 26 Underhåll

20 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. Avsättning till yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan.

§ 27 Fonder

25 Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll, till vilken årligen ska avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av anskaffningskostnaden.

Föreningsstämman äger dock då särskilda skäl föreligger och efter revisorns medgivande att besluta om lägre avsättning.

§ 28 Föreningens vinst eller förlust

30 Vinst eller förlust som uppstår i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 29 Upplösning av föreningen

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

§ 30 Övrigt

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