

Stadgar bostadsrättsföreningen GRÄNJESVÅLEN 6

Org. nr 716456-9290

FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Gränjesvålen 6.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens ägda fastighet upplåta lägenheter för permanent- och fritidsboende till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

3 §

Styrelsen ska ha sitt säte i Idre, Älvdalens kommun, Dalarnas län.

4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång. Jfr 17 §.

RÄKENSKAPSÅR

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december.

MEDLEMSKAP

6 §

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer av 2 kap. 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk eller som juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar en bostadsrätt i föreningens fastighet. Styrelsen får vägra juridisk person med hänvisning till oäkta regel för bostadsrättsföreningar.

7 §

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt.

AVGIFTER

8 §

Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma. För bostadsrätten ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så ock för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer. I årsavgiften ingår kostnader för förvaltning, vatten, renhållning samt underhåll av föreningens fastigheter enligt stadgar. Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft

ska erläggas efter förbrukning eller yta. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut i styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 3,5 % av basbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1,5 % av basbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

AVSÄTTNINGAR OCH ANVÄNDING AV ÅRSVINST

9 §

Avsättningen till föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus. Till dispositionsfond ska avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

STYRELSE OCH REVISORER

10 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

11 §

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om beslutsförheten.

12 §

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill utsett.

13 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation. Vicevärden ska ej vara ordförande i styrelsen.

14 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

15 §

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

16 §

En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

- att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt
- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

FÖRENINGSTÄMMA

17 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4 §.

Extrastämma hålls när styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och ska därjämte av styrelsen utlysas när revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende som ska förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla de ärenden som ska behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem ska anges i kallelsen.

Kallelsen ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom e-postmeddelande eller genom postbefordran tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie och extra stämma. Andra meddelanden kallas genom e-postmeddelande eller postbefordran.

Styrelsen får besluta att föreningsstämma ska hållas helt eller delvis digitalt.

Vid digital stämma ska tekniska lösningar användas som möjliggör för medlemmar att delta, yttra sig och rösta på ett betryggande sätt.

Styrelsen ansvarar för att identifiering av deltagare och röstlängd kan fastställas.

18 §

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst en vecka före stämman.

19 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

- a) Upprättade av förteckning över närvarande medlemmar.
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Val av justeringsmän.
- d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- f) Föredragning av revisorernas berättelse.
- g) Fastställande av resultat- och balansräkning.
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- j) Fråga om arvoden.
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- l) Val av revisor och suppleant.
- m) Övriga anmälda ärenden.

På extrastämma ska förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

20 § Vid stämma fört protokoll ska senast inom två veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

21 § Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, maka, make eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall, bland annat fråga om ändring av stadgar, där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ bostadsrättslagen (1991:614).

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

22 § Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed insats och årsavgift ska utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av BOSTADSRÄTT (upplåtelseavgift) ska uttas, ska även den anges.

23 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

24 §

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavares make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavarens närstående som varaktigt sammanboende med honom.

25 §

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för innehavarens räkning.

26 §

Överlåtelse av bostadsrätt ska ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare ska underteckna avtalet. Avtalet ska ta upp den lägenhet som överlåtelseavtalet avser samt köpeskillingen. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

27 §

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det att bostadsrätten uppläts avsäga bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller det senare månadsskifte som angivits i denna.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

28 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Till lägenhetens inre räknas såväl rummets väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum samt underliggande fuktisolerande skikt och övriga utrymmen i lägenheten, varmvattenberedare, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster samt lägenhetens innerdörrar.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla eventuell uteplats i gott skick. Gällande tillstånd se 29 §.

Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller för vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp och för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för reparation på grund av brand- och vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som där gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga. Fjärde stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheter.

29 §

Bostadsrättshavare får ej utan tillstånd av styrelsen företa avsevärd förändring i lägenheter. Bostadsrättshavare får ej heller anlägga uteplats i anslutning till lägenhet utan styrelsens godkännande.

30 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han ska därvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att vad sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt 28 § fjärde stycket.

31 §

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller arbete som erfordras.

32 §

En bostadsrättshavare får ensam eller genom förmedling upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande under förutsättning att sådan upplåtelse ej står i strid med gällande lagar, förordningar eller planbestämmelser samt att sådan upplåtelse ej kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

33 §

Bostadsrättshavaren får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsevärda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

34§

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring med s.k. bostadsrättstillägg.

35 §

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalnings skyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift två vardagar efter förfallodagen,
2. om lägenheten används i strid med 33 §,
3. om 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 förekomsten av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
4. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 30§ skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
5. om i strid med 31§ tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,
6. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,
7. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2,3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

36§

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap. 29§ i bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

37 §

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