

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Tranan 4

Stadgar antagna vid föreningsstämma 2021-06-07

Föreningens ändamål och firma

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tranan 4

2 §

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter med nyttjanderätt för obegränsad tid. En medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsens säte

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Malungs kommun.

Tid för ordinarie bolagsstämma

4 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före juni månads utgång.

Räkenskapsår

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31december.

Medlemskap

6 §

En fråga om att anta en ny medlem avgörs av styrelsen om annat inte gäller enligt 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Juridisk person kan beviljas medlemskap efter styrelsens godkännande

7 §

En medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar en bostadsrätt.

Avgifter

8 §

Grundavgift och årsavgift som skall betalas för en lägenhet skall fastställas av styrelsen. En ändring av grundavgiften skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. För varje bostadsrätt skall bostadsrättshavaren erlagga en årsavgift för föreningens löpande utgifter. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas grundavgifter och skall betalas på de tider som styrelsen bestämmer. Styrelsen kan besluta att årsavgift som utgör ersättning för värme, vatten, renhållning och/eller

elektrisk kraft skall betalas efter förbrukning eller yta och att extra årsavgift skall betalas för kostnader för reparation och underhåll enligt 28 §. Styrelsen kan också besluta att extra årsavgift skall betalas för en lägenhet eller flera lägenheter i den mån användningen eller en ändring av lägenheten orsakar föreningen ökade kostnader jämfört med andra lägenheter. Upplåtelseavgift samt avgift för registrering avseende överlåtelse (överlåtelseavgift) och pantsättning (pantsättningsavgift) kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut högst med belopp som motsvarar föreningens externa kostnad för sådan hantering. Utöver de avgifter som nämns i denna paragraf får inte några avgifter till föreningen krävas av en bostadsrättshavare eller av en annan medlem.

9 §

Avsättning och användande av årsvinst

Det överskott som uppstår i föreningens verksamhet skall avsättas till en dispositionsfond som skall användas enligt styrelsens beslut för att i den mån det behövs finansiera underhållet av föreningens hus.

10 §

Styrelse och revisorer

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt av minst en och högst fyra suppleanter. Styrelseledamöterna och suppleanterna väljs av föreningen på ordinarie föreningsstämma för en mandatperiod som löper intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

11 §

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarande ledamöternas och suppleanternas antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Om endast det minsta antalet ledamöter och suppleanter som erfordras för beslutsförhet är närvarande krävs enighet om besluten.

12 §

Föreningens firma skall kunna tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter och suppleanter enligt styrelsens beslut.

13 §

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

14 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen inte avyttra föreningens fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

15 §

Styrelsen skall:

- avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna en årsredovisning, som skall innehålla en berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt en redogörelse för föreningens intäkter och kostnader (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- upprätta en budget och besluta om årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- besiktiga föreningens fastigheter, inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa sina väsentliga iakttagelser -minst en gång årligen och innan årsredovisningen avges.
- kalla till föreningsstämma enligt vad som framgår av 17 §,
- minst en månad före den ordinarie föreningsstämman lämna årsredovisningen för det gångna räkenskapsåret till revisorerna, samt
- senast en vecka före ordinarie föreningsstämman sända en kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen till medlemmarna.

16 §

En revisor och högst en suppleant skall utses av ordinarie föreningsstämman för en mandatperiod som löper intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorn skall:

- verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt
- senast två veckor före ordinarie föreningsstämman lämna sin revisionsberättelse till styrelsen.

Föreningsstämma

17 §

Den ordinarie föreningsstämman skall hållas en gång om året enligt vad som framgår av 4§.

En extra stämma skall hållas då styrelsen beslutar om det och om revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar begär det skriftligen hos styrelsen och därvid anger de ärenden, som skall behandlas på stämman.

Kallelse till en föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom brev eller e-post till medlemmarna.

Kallelse till en stämma skall ange de ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse till en stämma skall sändas senast två veckor före en ordinarie stämma och senast två veckor före en extra stämma.

18 §

En medlem, som önskar att ett visst ärende skall behandlas på ordinarie föreningsstämma, skall anmäla ärendet skriftligen hos styrelsen senast en vecka före stämman.

19 §

På en ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

- a) Upprättande av en förteckning över närvarande medlemmar

- b) Val av ordförande vid stämman
- c) Val av minst en justeringsman, som skall justera protokollet tillsammans med ordföranden
- d) Fråga om kallelsen till stämman har skett i behörig ordning
- e) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- f) Framläggande av revisorernas berättelse
- g) Fastställande av resultat- och balansräkningarna
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- i) Fråga om disposition av årets resultat
- j) Fråga om arvoden till styrelsen och revisorn
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- l) Val av revisorer och suppleant
- m) Övriga anmälda ärenden

På en extra stämma skall endast de ärenden som angivits i kallelsen till stämman behandlas.

20 §

Protokollet från en föreningsstämma skall finnas till hands för medlemmarna hos styrelsen inom två veckor efter stämman.

21 §

Vid en föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. På en föreningsstämma kan en bostadsrättshavare låta sig representeras av ett ombud med fullmakt. Detta ombud skall antingen vara medlem av den röstberättigades familj eller en annan föreningsmedlem. Ingen får vara ombud på en föreningsstämma för mer än en annan röstberättigad medlem. Omröstning vid en föreningsstämma sker öppet om inte en närvarande röstberättigad medlem begär sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs ett personval genom lottning. I andra frågor gäller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden vid stämman. De fall - däribland fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild majoritet krävs för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 15 - 25 §§ i bostadsrättslagen. Fullmakten skall vara dags tecknad och komma styrelsen tillhanda innan mötet.

Upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt

22 §

En bostadsrätt skall upplåtas skriftligen och den får endast upplåtas åt en medlem i föreningen eller åt flera medlemmar i föreningen gemensamt. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning, antal rum i lägenheten, ändamålet med upplåtelsen och de belopp som skall betalas för grundavgift och årsavgift. Om en särskild avgift skall tas ut för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift), skall även den anges i upplåtelsehandlingen. En bostadsrätt skall upplåtas skriftligen och den får endast upplåtas åt en antagen medlem i föreningen

23 §

Har en bostadsrätt övergått till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. När en bostadsrättshavare avlider gäller bestämmelserna i 6 kap 1a § i fråga om dödsboets rätt att utöva bostadsrätten och föreningens rätt att tvångsförsälja bostadsrätten.

24 §

Styrelsen får inte vägra den som förvärvat en bostadsrätt att bli medlem i föreningen om föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Har en bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får styrelsen inte vägra maken att bli medlem i föreningen. Detsamma gäller om en bostadsrätt övergått till någon som är närstående till bostadsrättshavaren och som varaktigt sammanbodde med honom. I fråga om förvärv av en andel i en bostadsrätt gäller första och andra styckena endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av två makar eller av sådana sambor som sambolagen skall tillämpas på.

25 §

Har en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv gäller bestämmelserna i 6 kap 2 § i fråga om förvärvarens rätt att utöva bostadsrätten och föreningens rätt att tvångsförsälja bostadsrätten.

26 §

Överlåtelse av en bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtaren som förvärvaren skall underteckna avtalet. Avtalet skall ange den lägenhet som överlåtelsen avser och köpeskillingen. En kopia av överlåtelseavtalet skall lämnas till styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

27 §

Bostadsrättshavaren kan efter två år från det att bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse skall göras skriftligen i meddelande till styrelsen och innebär att bostadsrätten övergår till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angivits i meddelandet till styrelsen.

Vid försummat underhåll eller sanitär olägenhet av lägenheten, har Styrelsen rätt att besluta om reparation och underhåll av lägenheten. Bostadsrättshavaren måste då betala och debiteras den totala faktiska kostnaden för reparationen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

28 §

Föreningens fastigheter är bebyggda med lägenheter. Bostadsrätten till en lägenhet omfattar lägenheten i fastigheten samt del i gemensamhetshusen. Där ingår även tillhörande uteplatser och tomt som omger respektive lägenhet. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd eller annat lägenhetskoment, som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat följande.

- Ledningar för avlopp, värme, el och vatten till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.

- Till ytterdörr hörande handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar.

- Icke bärande innerväggar samt ytbeklädnad 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.

- Radiatorer.

- Elektrisk golvvärme.

- Eldstad

- Varmvattenberedare.

- Ventiler till ventilationskanaler.

- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer.

- Brandvarnare.

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

- Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt och kakel.

- Inredning, belysningsarmaturer.

- Vitvaror, sanitetsporslin.

- Golvbrunn inklusive klämring.

- Rensning av golvbrunn.

- Om Tvättmaskin är installerad inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.

- Kranar och avstängningsventiler.

- Ventilationsfläkt.

- Elektrisk handdukstork samt väggfast hårtork

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

- Vitvaror.

- Köksfläkt, inkl. filter bakom ventilationslucka ovanför spisen och fläkten.

- Disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.

- Kranar och avstängningsventiler.

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

Bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparationer av all utrustning och allt material som bostadsrättshavaren försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

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.

29 §

Bostadsrättshavaren får inte utan tillstånd av styrelsen göra avsevärda förändringar i lägenheten eller på byggnaden som lägenheten inryms i, ej heller på gemensamhetsbyggnaderna.

30 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall hen se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Hen skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall vara noga med att se till att även hans familjemedlemmar och gäster rättar sig efter dessa regler. Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenhet.

31 §

Bostadsrättsföreningens styrelse har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra nödvändigt arbete.

32 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand under längre tid till någon annan än en medlem. Det är dock tillåtet att regelmässigt hyra ut lägenheten veckovis eller under andra kortare perioder till turister och gäster vid turistanläggningen Kläppen.

33 §

En bostadsrättshavare får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa en avvikelse från detta som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

34 §

En bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan vara skadligt för föreningen eller för någon annan medlem i föreningen.

35 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt bestämmelserna i 7 kap 18 – 25 §§ bostadsrättslagen.

Övriga bestämmelser

36 §

När föreningen upplöses skall styrelsen se till att reglerna i 9 kap 29 § bostadsrättslagen följs. Om det uppstår något överskott, skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas grundavgifter.

37 §

Bostadsrättslagens regler gäller i den mån andra bestämmelser inte finns i dessa stadgar.

38 §

Laddning av elbil är förbjudet från alla eluttag i föreningens fastigheter gäller även motorvärmare uttag.