

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRYNINGEN

Antagna vid extra föreningsstämma 2024-10-29 samt föreningsstämma 2025-02-24

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Gryningen. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen har sitt säte i Växjö kommun.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§2

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han antagits som medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på blankett "Överlåtelseavtal" och i samband med detta skall tidigare ägare begära utträde med intyg om att ev. pantsättning är löst.

§3

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt förvägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas som medlem i föreningen. En bostadsrätt får inte överlåtas så länge insatsen ej är till fullo betald.

INSATS OCH AVGIFTER MM

§ 4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Föreningens utbetalningar finansieras genom att bostadsrättshavare betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen beslutar att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets

förbrukning av värme, varmvatten, elektrisk ström beräknas efter förbrukning och debiteras månadsvis enligt schablon av lägenhetens yta. Den faktiska förbrukningen regleras en gång per år.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall tas ut. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall debiteras på månadsfaktura. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt lagstadgade påminnelse- och inkassoavgifter m.m.

UNDERHÅLL

§5

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för genomförandet av underhållet i föreningens fastighet och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet samt varje år besiktiga föreningens egendom.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§6

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

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark och uteplatser/balkonger som ingår i upplåtelsen. Hen är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken d.v.s. klippa gräs, häckar skall klippas på båda sidor enligt styrelsens anvisningar. Tillbyggnader och andra förändringar som gjorts efter 2018 ansvarar innehavaren för. Studsmattor och andra inventarier skall vara förankrade och följa säkerhetsbestämmelser så inte kan förorsaka skador.

På uteplatser/balkonger/loftgångar ansvarar innehavaren för städning och skötsel samt uppkomna skador. Inglasningar, laddboxar med mera som skett efter 2018 ansvarar innehavaren för.

Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- tätskikt i våtutrymmen

- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

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. Bostadsrättshavare svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

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 förekommit 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 hen borde iakttagit.

§7

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§8

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten eller den yttre miljön får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§9

Bostadsrättshavaren är skyldig att när hen använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta iakttas också av den som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

§ 10

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 eller för att, på

bostadsrättshavarens bekostnad enligt bostadsrättslagens regler, avhjälpa brister som bostadsrättshavaren ansvarar för.

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

§ 11

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall skriftligen ansöka om samtycke till upplåtelsen minst två månader innan upplåtelsen. Föreningen tar ut en avgift på 10% av ett prisbasbelopp för andrahandsuthyrning.

§ 12

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

§ 13

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
- lägenheten utan samtycke uthyres i andra hand,
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 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 att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och hen inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten iakttas,
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en icke oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning. Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

§ 14

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall 4 (9)

Skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

§ 15

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

§ 16

Om bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

§17

Föreningens medlemmar är skyldiga att efterleva lagstadgade krav och av styrelsen utformade regler eller riktlinjer.

STYRELSEN

§ 18

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en tid av högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen på det sätt styrelsen bestämmer.

§ 19

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

§20

Styrelsen ansvarar för att ta fram regler och riktlinjer som gynnar föreningens och medlemmarnas intressen.

§ 21

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när det för beslutsförhet minsta antalet är närvarande erfordras enhällighet.

§22

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända 5 (9)

föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärd av sådan egendom.

§ 23

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin lägenhet.

Styrelsen har gemensamt rätt att ta ut ett maximalt arvode på ett inkomstbasbelopp. Anser styrelsen att detta belopp inte är tillräckligt så skall årsstämman tillfrågas.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

§24

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§ 25

Revisorerna skall vara minst en och högst två och väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorn eller revisorerna behöver inte vara medlemmar.

§26

Revisorn eller revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan ordinarie föreningsstämma.

§27

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmar minst två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 28

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 1 mars och senast före juni månads utgång.

§29

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

§30

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när

minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär detta hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

§ 31

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma.

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Information om resultatdisposition
10. Föredragning av revisorernas berättelse
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter
13. Val av revisorer
14. Val av valberedning
15. Av styrelse till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
16. Stämmans avslutande

§ 32

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman, Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom e-post, utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

§ 33

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 34

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast en medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

§35

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas. För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 36

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarieföreningsstämma hållits.

§37

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

§ 38

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet, genom utdelning, via e-post eller information på föreningens webbplats.

FONDER

§39

Inom föreningen skall det avsättas medel för yttre underhåll.

Avsättningen skall ske i enlighet med antagen underhållsplan. Avsättningen skall amorteras på föreningens lån vid lånens omsättning. Vid behov av yttre underhåll får nya lån tas upp. Ev. överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till en dispositionsfond.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

§40

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

ÖVRIGT

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

Brf Gryningen 2025- 02-24



Heidi Askander

Orförande



Åke Oskarsson

Ledamot