

Stadgar för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRÄNJSVÅLEN

Ark dat 82. 03. 29

LÄNGSTYF ELSEN
KOPPARBERGS LTN 1982 - 04 - 13
NEDAN -
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRÄNJSVÅLEN
Åt denna dag...

§ 1

Föreningens firma är BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRÄNJSVÅLEN.
Föreningens firma och ändamål

§ 2

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars gemensamma intressen. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Älvdalens kommun, Kopparbergs län.

§ 4

Räkenskapsår Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

§ 5

Medlemskap

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer av 52 § bostadsrättslagen.

Inträde i föreningen skall beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen. Inträde i föreningen kan även beviljas den som övertar bostadsrätt.

§ 6

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

§ 7

Avgifter

För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så ock för de i § 8 angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas grundavgifter och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

§ 8

Avsättningar
och använd-
ning av års-
vinst

Avsättning för bostadsrättshavarnas lägenhetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastigheter genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av anskaffningsvärdet för föreningens fastigheter.

3.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastigheter genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av anskaffningsvärdet för föreningens fastigheter.

Avsättning för föreningens inventarier skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastigheter genomförts, med ett belopp motsvarande minst 5,0 % av anskaffningsvärdet för föreningens inventarier.

Till dispositionsfond skall avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

§ 9

Styrelse och
revisorer

Styrelsen består av minst 3 och högst 7 ledamöter samt minst 1 och högst 5 suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det att två år förflutit sedan föreningens hela anläggning färdigställts och slutbesiktigats, väljes av föreningsstämman en ledamot och en suppleant om styrelsen består av högst fyra ledamöter och två ledamöter och en suppleant om styrelsen består av högst sex ledamöter. Resterande ledamöter och suppleanter utses av Stiftelsen Idre Fjäll, Idre. Stiftelsen äger avstå från rätten att enligt ovan utse ledamöter och suppleanter.

Avgående ledamot och suppleant får omväljas.

§ 10

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förena sig, och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt

beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 11

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av tre styrelseledamöter i förening eller av två styrelseledamöter i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

§ 12

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Förvaltaren skall ej vara ordförande i styrelsen.

§ 13

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

Styrelsen äger vidare teckna föreningens borgen för lån som medlem kan komma att upptaga för förvärv av bostadsrätt och därvid jämväl ställa pantbrev i föreningens fasta egendom som säkerhet för sådan borgensförbindelse eller sådant lån. Medlemmen skall i sådant fall pantsätta bostadsrätten till föreningen.

§ 14

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och utgifter 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, ombesörja besiktning av föreningens fastigheter samt inventering av 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 skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 15

Minst en revisor och minst en revisorssuppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Av revisorerna skall minst en vara auktoriserad revisor eller godkänd revisor.

Revisor åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

§ 16

Förenings-
stämma

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

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

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske skriftligen under den till föreningen uppgivna adressen. Kallelse till stämma skall ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall avsändas senast två veckor före stämman.

Föreningsstämman skall hållas i Idre, Älvdalens kommun.

§ 17

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst tre veckor före stämman.

§ 18

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd.
- 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 balansräkningen.
- h Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- i Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- j Fråga om arvoden och eventuella rese- och traktementsersättningar till styrelseledamöter och revisorer.
- k Fråga om antal styrelseledamöter och suppleanter samt revisorer.
- l Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- m Val av revisorer och suppleanter.
- n Övriga i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

På extra föreningsstämma skall utöver ärendena enligt punkterna a - d ovan, förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 19

Vid stämma fört protokoll skall senast inom två veckor från stämman vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Avskrift av stämmoprotokollet skall utsändas till medlemmarna.

§ 20

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. Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem. Ingen får på grund av fullmaktrösta för mer än en annan röstberättigad.

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 andra fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, behandlas i 60-62 §§ i bostadsrättslagen.

§ 21

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

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

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.

§ 23

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med denne som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavares make/maka får inträde i föreningen ej vägras maken/makan. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavare närstående som varaktigt sammanbodde med denne.

§ 24

Den till vilken bostadsrätt övergått är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare. Detta gäller såvida ej annat överenskommits mellan föreningen och den till vilken bostadsrätt övergått.

§ 25

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet. Bestyrkt kopia av avtalet, utvisande att överlåtelse skett, skall inom en månad från överlåtelsedagen insändas till föreningen. Föreningen skall därefter bekräfta till överlåtare och förvärvare dels huruvida överlåtaren avförts som bostadsrättshavare och medlem i föreningen och dels huruvida förvärvaren inskrivits som ny bostadsrättshavare och medlem i föreningen samt att noteringar härom gjorts i medlemsförteckningen.

§ 26

Avsägelse av bostadsrätt

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

Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen på den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen.

Vid avsägelse av bostadsrätt är föreningen ej skyldig att till bostadsrättshavaren återbetala grundavgift eller andra av bostadsrättshavaren erlagda avgifter.

§ 27

Bostadsrätts-
havares rät-
tigheter och
skyldigheter

Bostadsrättshavare skall hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen, inventarier och utrustning i gott skick och väl vårda desamma.

Bostadsrättshavare svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdlöshet 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 nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Bostadsrättsföreningen svarar för sedvanligt underhåll av fastigheter, lägenheter och inventarier.

§ 28

Bostadsrättshavare får ej utan tillstånd av styrelsen företa någon förändring i lägenheten med däri ingående utrustning.

§ 29

Bostadsrättshavare är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastigheter. Han skall härvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar. Bostadsrättshavare skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt § 27 andra stycket.

Gods som veterligt är, eller med skäl kan misstänkas vara, behäftat med ohyra får icke införas i lägenhet.

§ 30

Bostadsrättsföreningen eller dess representanter har rätt att erhålla tillträde till lägenhet när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Föreningen eller dess representanter äger därvid rätt bereda sig tillträde till lägenhet med användande av reservnyckel, dock skall den besökande först ha förvissat sig om att tillträde ej kan beredas genom hemmavarande person.

§ 31

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem. Styrelsen äger dock ej rätt vägra bostadsrättshavare samtycke till upplåtelse av lägenhet i andra hand såvida ej särskilda skäl härtill föreligger.

Det åligger bostadsrättshavare att vid sådan upplåtelse tillse att den som utnyttjar lägenheten blir informerad om gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser.

Bostadsrättshavare svarar gentemot föreningen för sådan person till vilken denne upplåtit lägenheten i andra hand.

§ 32

Bostadsrättshavare får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda.

§ 33

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

- 1 om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
- 2 om lägenheten används i strid med 31 eller 32 §§,
- 3 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavare eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som

enligt § 29 skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,

- 4 om i strid mot 30 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,
- 5 om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

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

Uppsägning på grund av förhållanden som avses i första stycket 2-5 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavare till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för eventuella skador.

§ 34

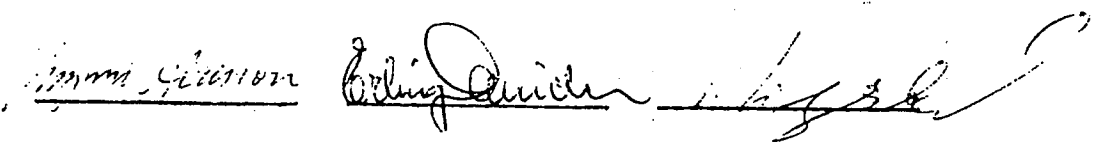
Övriga bestämmelser

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 65 § i bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter bostadsrätternas grundavgifter.

§ 35

I allt varom här ovan ej stadgats gäller lagen den 14 maj 1971 om bostadsrätt.

Att ovanstående stadgar å konstituerande sammanträde den 17/3 1982 av föreningens medlemmar blivit antagna betyga undertecknade styrelseledamöter.



VATTEN OCH AVLOPP m.m.

Om Stiftelsen Idre Fjäll (säljaren) skulle finna det erforderligt att inrätta en gemensamhetsanläggning för fastigheterna inom Gränjesvåleus Fjällby avseende vägar, vägbelysning, vatten och avlopp, förbehåller sig Stiftelsen rätten att hos fastighetsbildningsmyndigheten ansöka om bildandet av en sådan gemensamhetsanläggning enligt bestämmelserna i anläggningslagen. Vid inrättandet av en gemensamhetsanläggning avses denna skola omfatta för fastigheterna gemensamma vägar inklusive vägbelysning samt gemensamma vatten- och avloppsledningar, räknat från respektive anslutningspunkter till Stiftelsens väg- och VA-nät. Om Stiftelsen inte längre anser sig kunna svara för vattenförsörjningen till Fjällbys fastigheter från egen vattentäkt, avses gemensamhetsanläggningen komma att omfatta jämväl vattentäkt och vattenverk.

Gemensamhetsanläggningen skall förvaltas enligt lagen om förvaltning av samfälligheter. Förvaltningen avses skola omfatta skötsel, underhåll och reparation av vägar - inklusive vinterväghållning - vatten- och avloppsledningar, vägbelysning samt - därest gemensamhetsanläggningen kommer att omfatta även vattentäkt och vattenverk - också dessa sistnämnda anläggningar.

Vid inrättandet av gemensamhetsanläggning med samfällighetsförvaltning kommer Stiftelsen att utan kostnad för samfälligheten att till denna överlåta då befintliga anläggningar, vilka enligt vad ovan sagts avses komma att ingå i gemensamhetsanläggningen.

Intill dess att ovannämnda gemensamhetsanläggning och samfällighetsförvaltning kan ha bildats åtager sig Stiftelsen gentemot fastighetsägarna inom Gränjesvåleus Fjällby att tillhandahålla nämnda anläggningar samt att svara för förvaltningen av dem (drift, underhåll etc). För att täcka Stiftelsens kostnader för dessa åtaganden, som sålunda omfattar väghållning, vatten och avlopp, vägbelysning och sophämtning, kommer Stiftelsen att 1987 debitera varje i Fjällbyn ingående fastighet ett belopp om 3.600:- kronor per lägenhet och år. Fr.o.m. 1988 indexeras detta belopp enligt konsumentprisindex och med juni månad 1987 som basmånad.

Ovannämnda avgift debiteras en gång per år med 30/6 som förfallodag.

Stiftelsen har för närvarande inte för avsikt att begära inrättande av gemensamhetsanläggning enligt ovan. Skrivningen får mera ses som en gardering om ovannämnda avgifter ifrågasätts av någon av fastighetsägarna/bostadsrättsinnehavarna.

STUGSERVICE m.m.

Stiftelsen Idre Fjäll åtager sig att från Stiftelsens centralanläggning tillhandahålla fastighetsägarna/bostadsrättsinnehavarna i Fjällbyn följande husvärdstjänster: receptionsservice (förvaring samt ut- och inlämning av nycklar till husen m.m.), löpande tillsyn och underhåll av husen inklusive syn vid gästbyte, höst- och vårstädning, tvätt av gardiner m.m. samt hjälp vid anskaffning av sådan i huset ingående standardutrustning, som blivit obrukbar och måste ersättas (t.ex. sönderslaget porslin). Med löpande underhåll avses sådana åtgärder, som kan utföras av Stiftelsens egen personal utan nämnvärd materialåtgång (typ byte av packning, säkring etc; exempel: byte av packning i blandare = löpande underhåll; byte av blandare = reparation). Erforderliga reparationer administreras av Stiftelsen, som svarar för att dessa utföres till lägsta möjliga kostnad, om möjligt av egen personal till på orten gällande timtaxa.

För de från Stiftelsens centralanläggning tillhandahållna servicetjänsterna (husvärdstjänster) enligt ovan debiterar Stiftelsen fastighetsägaren en kostnad av 5.700:- kronor per lägenhet och år under 1987. Fr.o.m. 1988 indexeras detta belopp enligt konsumentprisindex och med juni månad 1987 som basmånad. Ovannämnda avgifter debiteras en gång per år med 30/6 som förfalldag.

Elkostnader debiteras fastighetsägaren direkt av Älvdalens Energiverk.

Erforderliga fastighets- och lösöresförsäkringar tecknas och betalas av respektive fastighetsägare.