

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Grisselmaren 1 i Vaxholm

Antagna 1:a gången 2015-05-06

Antagna 2:a gången 2016-05-10

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn (firma) är Bostadsrättsföreningen Grisselmaren 1 i Vaxholm.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Bostadsrättsföreningen Grisselmaren 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Upplåtelse får även omfatta terrass som ligger i omedelbar anslutning till föreningens byggnad.

Föreningen skall förvaltas så att den främjar medlemmarna genom att erbjuda ett attraktivt och tryggt boende med god servicenivå och kostnadseffektivitet.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Vaxholms kommun, Stockholms län.

§ 4 Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

Inträde i föreningen kan beviljas den som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens fastighet eller övertar bostadsrätt i föreningens fastighet.

Fråga om att anta medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om ovanstående villkor är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare.

§ 5 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 6 Kallelse till föreningsstämma

Ordinarie stämma skall hållas årligen före juni månads utgång. Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma. Kallelse skall utfärdas tidigast fyra och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelse utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning i postfack och anslag i respektive trapputgång.

§ 7 Motionsrätt

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före januari månads utgång.

§ 8 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma.

- 1) Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd.
- 3) Val av två protokolljusterare tillika rösträknare.
- 4) Fråga om föreningsstämma blivit utlyst i behörig ordning.
- 5) Fastställande av dagordning.
- 6) Styrelsens årsredovisningshandlingar.
- 7) Revisorns/revisoreernas berättelse.
- 8) Beslut
 - a) om fastställande av resultaträkning och balansräkning,
 - b) om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) om ansvarsfrihet för styrelsen.
- 9) Fråga om styrelse- och revisorsarvoden.
- 10) Val av styrelse och styrelsesuppleanter
 - a) val av ordinarie styrelseledamöter
 - b) val av suppleanter
- 11) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- 12) Val av valberedning.
- 13) Annat ärende som ankommer på föreningsstämma enligt tillämplig Lag om ekonomiska föreningar, Bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.
- 14) Motioner.
- 15) Diskussionspunkter.

På extra föreningsstämma får inte beslut tas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

§ 9 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens företrädare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud skall visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdats. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får högst ta med ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, maka, sambo, registrerad partner eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 10 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning, bestående av minst två ledamöter, för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämman.

§ 11 Styrelse

Styrelsen består av tre till fem ledamöter med minst två och högst fyra suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda antal närmast högre antal, vara ett år.

§ 12 Konstituering och firmateckning

Inom en vecka efter ordinarie föreningsstämma skall styrelsen inom sig utse ordförande. Föreningens firma tecknas av styrelseledamöterna, två i förening.

§ 13 Beslutsförhet

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening som de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 14 Styrelsens beslut om fast egendom

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Den får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av sådan egendom. Styrelse eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

§ 15 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål begärs av revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Kallelse skall utfärdas inom fjorton dagar från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

§ 16 Revisor

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

Om en juridisk person föreslås till revisor ska det vara ett registrerat revisionsbolag och revisorssuppleant utses inte.

Om revisor har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse skall styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

Revisorn skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast den 30 april.

§ 17 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om insats och andelstal skall ändras måste alltid beslut fattas av föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens utgifter, inkluderande amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt Räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

§ 18 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och särskild avgift vid andrahandsuthyrning efter beslut av styrelsen.

För arbete vid överlåtelse av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren, säljaren, ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

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

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 lag eller författning.

§ 19 Underhåll

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av 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.

§ 20 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan.

§ 21 Bostadsrättshavarens ansvar**§ 21a) Lägenhetens användning**

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

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

Juridisk person äger ej rätt att bli medlem i föreningen.

§ 21b) Bostadsrättshavarens åtgärder

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller för annan medlem.

I anslutning till lägenhetens utsida får bostadsrättshavaren utföra eller uppsätta arrangemang av permanent natur såsom markiser, balkonginglasningar, solskydd, parabolantennor etc. endast efter styrelsens skriftliga godkännande och i enlighet med styrelsens anvisningar. Bostadsrättshavaren svarar i sådant fall för underhåll och skötsel av sina anordningar liksom för eventuell skada på föreningens egendom eller på tredje man. Om så erfordras för att föreningen ska kunna utföra skötsel och underhåll av sin byggnad eller för att fullgöra myndighetsbeslut, åligger det bostadsrättshavaren att, efter styrelsens uppmaning, på egen bekostnad demontera anordningar som tillförts av bostadsrättshavaren liksom eventuellt återmontera dessa.

§ 21c) Utomstående personer

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra skada för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 21d) Störningar m.m.

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadlig 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 fastigheten. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt § 21f) fjärde stycket.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen ska föreningen, genom dess styrelse, ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 21e) Upplåtelse i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand, under maximalt ett (1) år, till annan för självständigt brukande endast om styrelsen skriftligt ger sitt samtycke.

§ 21f) Underhåll

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

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

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utsidan av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

§ 22 Tillträde till lägenhet

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.

§ 23 Underhållsåtgärder i bostadsrättsföreningens regi

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren skall 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 fastighet, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 24 Ändringar av stadgarna

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor om minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman röstat för stadgeändringen.

§ 25 Upplösning av föreningen

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