

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÄLENSTUGAN

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Sälenstugan.

§ 2

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

§ 3

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

Räkenskapsår

§ 4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 01-01-12-31.

Medlemskap

§ 5

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

Inträde i föreningen skall beviljas den eller dem till vilken respektive vilka bostadsrätt eller andel i bostadsrätt upplåtes och kan även beviljas den eller dem som efter överlåtelse förvärvar bostadsrätt eller andel i bostadsrätt.

§ 6

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

Avgifter

§ 7

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

För bostadsrätt eller andel i bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så ock för de i § 8 angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas mellan bostadsrättshavarna i proportion till antal upplåtna bostadsrätter eller andelar därav och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

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

Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

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

Avsättningar och användning av årsvinst

§ 8

Avsättning för föreningen åvilande underhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det föreningens samtliga byggnader och anläggningar blivit färdigställda med ett belopp motsvarande minst 0,25 % av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

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

Styrelse och revisorer

§ 9

Styrelsen består av minst 3 och högst 9 ledamöter samt högst 5 suppleanter, vilka väljs på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Under tiden intill den ordinarie föreningsstämma, som infaller närmast efter det att ett år förflutit sedan föreningsens samtliga byggnader och anläggningar färdigställts och slutbesiktigats, väljs en ledamot och en suppleant, om styrelsen består av högst 4 ledamöter, och 2 ledamöter och en suppleant, om styrelsen består av 5 eller flera ledamöter, på föreningsstämma. Övriga ledamöter och suppleanter utses av AB Bostadsgaranti. AB Bostadsgaranti äger avstå från rätten att enligt ovan utse ledamöter och suppleanter.

§ 10

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 beslutsföret minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

§ 11

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

§ 12

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

§ 13

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

§ 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 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 fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorn överlämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 15

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skall årligen på ordinarie föreningsstämma utses en revisor och en revisorssuppleant, vilka skall vara auktoriserade revisorer eller godkända granskningsmän.

Revisor åligger:

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

Föreningsstämma

§ 16

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 revisorn 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 uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress. Kallelse till stämma skall angiva de ärenden, som skall förekomma på stämman.

Kallelse skall avsändas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

På ordinarie föreningsstämma skall beslutas på vilken ort nästa ordinarie föreningsstämma skall hållas.

Styrelsen beslutar på vilken ort extra föreningsstämma skall hållas.

§ 17

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

§ 18

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande 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 revisionsberättelsen
- g) Fastställande av balansräkningen
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- i) Fråga om användade av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- j) Fråga om arvoden
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- l) Val av revisor och suppleant
- m) Bestämmande av ort för nästa ordinarie föreningsstämma
- n) Övriga anmälda ärenden

På extra stämma skall 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 vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

§ 20

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar gemensamt andel i bostadsrätt, 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 fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

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

Vid lika röstetal avgörs val genom lottnings, 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.

Beslut av föreningsstämma under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det att ett år förflutit sedan föreningens samtliga byggnader och anläggningar färdigställts måste godkännas av AB Bostadsgaranti för att äga giltighet.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 21

Bostadsrätt eller andel i bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Föreningen äger upplåta andel i bostadsrätt.

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 uttas, skall även den anges.

§ 22

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten eller andelen i bostadsrätten.

§ 23

Den till vilken bostadsrätt eller andel i bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt eller andel i bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka, får inträde i föreningen ej vägras maken/makan. Detsamma gäller om bostadsrätt eller andel i bostadsrätt övergått till person som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren eller till bostadsrättshavarens föräldrar, barn eller syskon.

§ 24

Överlåtelse av bostadsrätt eller andel i bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 25

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten eller andelen i bostadsrätten upplåts avsäga sig bostadsrätten eller andelen i bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 26

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen, inventarier och utrustning i gott skick och väl vårda desamma.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller 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 brutit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Bostadsrättsföreningen svarar för sedvanligt underhåll i föreningens fastighet jämte byggnader, lägenheter och inventarier.

§ 27

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företa förändring i lägenheten.

§ 28

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem, för vilka han svarar enligt § 26, andra stycket.

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

§ 29

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras. Kan tillträde icke beredas genom i lägenheten hemmavarande person, äger föreningen använda reservnyckel.

§ 30

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem. Samtycke må dock ej vägras såvida ej särskilda skäl mot samtycke föreligger.

§ 31

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

§ 32

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,
3. om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 28 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,
4. om i strid med § 29 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 inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2-5 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

§ 33

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

§ 34

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