

STADGAR

Bostadsrättsföreningen Tranantorget

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Föreningens namn, verksamhet och säte	§ 1
Medlemskap	§ 2-4
Avgifter	§ 5-6
Övergång av bostadsrätt	§ 7
Styrelse och revisorer	§ 8-9
Räkenskapsår	§ 10
Föreningsstämma	§ 11-12
Medlems röst	§ 13
Bostadsrättshavarens ansvar	§ 14
Andrahandsuthyrning	§ 15
Fonder	§ 16
Förändring i lägenhet	§ 17
Underhåll	§ 18
Föreningens vinst	§ 19
Upplösning och likvidation	§ 20

§ 1 Föreningens namn, verksamhet och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Tranantorget. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse kan ske till flera medlemmar gemensamt. Föreningens styrelse har sitt säte i Malung-Sälens kommun, Dalarnas län.

§ 2 Medlemskap

Medlemskap i föreningen beviljas endast den som förvärvat en bostadsrätt eller del i en gemensamt ägd bostadsrätt. Medlemskap i föreningen beviljas endast den förvärvare som ingått samäganderättsavtal med övriga innehavare av bostadsrätten.

Juridiska personer får förvärva bostadsrätt eller del av bostadsrätt endast efter styrelsens samtycke. Det åligger styrelsen att beakta att föreningen, under några omständigheter, får bli en s.k. oäkta bostadsrättsförening.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Styrelsen äger däremot rätt att vägra juridisk person medlemskap om det skulle innebära att föreningen skulle klassificeras som en oäkta bostadsrättsförening. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen och tillträdesdatum. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. En överlåtelse är även ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till, inte antas till medlem i föreningen. Bostadsrätt upplåts skriftligen i enlighet med 4 kap 5 § bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavare skall erhålla upplåtelsehandling som innehåller uppgifter om parternas namn, lägenhetsbeteckning samt yta och rumsantal. Därutöver skall insatsbelopp, årsavgift som ska utgå samt eventuell, av styrelsen beslutad, upplåtelseavgift.

§3 Antagande av medlem

Antagande av medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av bostadsrättslagen. Inträde i föreningen kan beviljas fysiska och juridisk person som erhåller bostadsrätt eller andel genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt eller andel i föreningens hus. Även annan person som skall ingå i styrelsen kan beviljas medlemskap. Bostadsrätt upplåts skriftligen i enlighet med 4 kap 5 § bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§4 Uteslutning av medlem

En medlem som bryter mot stadgarna eller uppenbarligen skadar föreningen eller motarbetar dess intressen eller ändamål kan av styrelsen uteslutas ur föreningen. Vad medlem inbetalt till föreningen i form av årsavgift eller särskild/extra avgift utgör föreningens egendom. Medlem som utträder ur föreningen eller utesluts äger således icke återfå något av vad han inbetalt, ej heller någon andel av föreningens tillgångar.

§5 Årsavgifter, andelstal och övriga avgifter

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal. Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande har gått med på beslutet. Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning, konsumtionsvatten, tv, bredband och telefoni kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

§6 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

§7 Övergång av bostadsrätt

Bostadsrättshavaren äger fri rätt att överlåta sin bostadsrätt eller del av bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Föreningen förbehåller sig dock rätten att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som finns angivna i stadgarna.

Bostadsrättshavare som överlåtit bostadsrätt eller del av bostadsrätt till annan medlem ska göra en skriftlig anmälan till bostadsrättsföreningen där överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett framgår.

Förvärvare av bostadsrätt eller del av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer/organisationsnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

§8 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst fem (5) styrelseledamöter med lägst 0 och högst 3 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen äger rätt att fatta beslut om minst hälften av antalet ordinarie styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstar eller vid lika röstetal den mening som företräds av ordföranden.

§9 Revisorer

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

§10 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari - 31 december.

§11 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justerare
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning

Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 12 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman. I samband med ombildning till bostadsrätt kan, vid enhälligt stämmobeslut vid föregående stämma, tidigare kallelse godkännas.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

§ 13 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

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

eller ombud.

§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till bostaden räknas:

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- icke bärande innerväggar,
- inredning i bostaden och övriga utrymmen tillhörande bostaden, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
- bostadens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister,
- insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast,
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset,
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
- målning av radiatorer och värmeledningar,
- ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i bostaden och betjänar endast den aktuella bostaden,
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- eldstäder och braskaminer,
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av hela byggnadens ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
- säkringsskåp, samtliga elledningar i bostaden samt brytare, eluttag och fasta armaturer,
- bostadens värmesystem, såsom värmepump, radiatorer, handdukstork och golvvärmesystem om dessa endast tjänar den enskilda bostaden, samt
- brandvarnare

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för bostaden enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt. Om bostaden är utrustad med balkong, altan eller hör till bostaden mark/uteplats, staket och/eller häck som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för underhåll, renhållning, snöskottning och halkbekämpning.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledning som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

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. Bostadsrättshavaren är skyldig att nyttja det låssystem för ytterdörr som föreningen förser bostadsrätten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

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 förekommer 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 han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska 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 hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder bostaden 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 föreningens medlemmar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i bostaden eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i bostaden.

§15 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 14, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett bostaden med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar),
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett bostaden med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg,
3. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationsystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation, samt
4. ytterdörr samt i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket.
5. loftgångar och trapphus
6. låssystem för ytterdörr

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

§16 Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande utan styrelsens samtycke. Det åligger respektive bostadsrättshavare att informera om de ordningsregler och föreskrifter som föreligger i föreningen.

§ 16 Fonder

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas enligt antagen underhållsplan för föreningens fastighet. Hänsyn tas därvid till den aktuella kostnadsnivån för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel.

§ 17 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden

är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 18 Underhåll

Styrelsen skall under det tredje verksamhetsåret, från det att byggnaderna uppförts, upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Avsättning till yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan, dock som lägst 0.25% av fastighetens taxeringsvärde. Tills dess att underhållsplan är upprättad skall avsättning ske med minst 35 kronor per kvadratmeter boyta.

§ 19 Föreningens vinst

Vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

§ 20 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.