

STADGAR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GRENADJÄRSBACKEN

1 § FIRMA

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Grenadjärsbacken.

2 § VERKSAMHET OCH SYFTE

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadsrättsradhus till nyttjande i föreningen, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostad.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

3 § SÄTE

Styrelsen ska ha sitt säte i Vaxholms kommun.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE

4 §

Har en bostadsrätt överlåtits eller övergått till en ny innehavare får den nya innehavaren utöva bostadsrätten och flytta in i bostaden endast om denne har antagits till medlem i föreningen. Styrelsen bestämmer om på vilket sätt den nya innehavaren ska ansöka om medlemskap i föreningen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning.

5 §

Föreningen kan bevilja medlemskap för fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den, som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till, inte antas till medlem i föreningen.

6 § AVGIFTER OCH INSATS

Insats, årsavgift och upplåtelseavgift (i förekommande fall) fastställs av styrelsen.

Avgifterna ska betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordning om ersättning för inkassokostnader m.m.

Årsavgifterna ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgifterna fördelas på radhusen i förhållande till deras andelstal. Beslut om grund för ändring av andelstal fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättning samt avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som enligt Lagen om allmän försäkring (1962:381) gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får för ett radhus årligen motsvara högst 10 % av nämnda prisbasbelopp. Om ett radhus upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som radhuset är upplåten. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sitt radhus i andra hand.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

7 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla bostaden i gott skick. Det gäller även mark, altan, förråd eller annat komplement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svara sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- Ledningar för avlopp, värme el och vatten till de delar dessa befinner sig inne i radhuset och inte tjänar fler än ett radhus.
- Till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar.
Bostadsrättshavare svarar även för all målning
- Icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- Lister och foder
- Innerdörrar
- Radiatorer och golvvärme
- Säkringsskåp och därifrån utgående ledningar i bostaden, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Brandvarnare
- Fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarande gäller för altandörr.
- Altan/trall

I badrum/WC och tvättstuga svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för

- Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- Inredning och belysningsarmaturer

- Vitvaror och sanitetsporslin och badkar
- Duschvägg
- Golvbrunn inklusive klämring
- Rensning av golvbrunn
- Tvättmaskin och torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler
- Ventilationsfläkt
- Handdukstork
- Värmepump

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- Vitvaror
- Köksfläkt, ventilationsdon
- Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, elektricitet och vatten, om föreningen har försett radhuset med ledningarna och dessa tjänar fler än ett radhus. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

Bostadsrättshavare är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan utrustning som föreningen svarar för enligt denna paragraf.

Om radhuset är utrustad med altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning, gräs- och häckklippning, rensning och snöskottning. Bostadsrättshavaren ska även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Hör till radhuset förråd eller annat komplement ska bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

8 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för bostadens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

9 §

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i bostaden som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

10 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i bostaden. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Väsentlig förändring utgör alltid åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t.ex. ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat, avlopp, värme, gas eller vatten. Uppsättning av utvändig solavskärmning såsom exempelvis markis räknas som väsentlig förändring.

11 §

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

12 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder radhuset och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska 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 hans arbete för hans räkning.

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

13 §

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i radhuset när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 8§. När bostadsrätten ska tvångsförsälgas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa radhuset på lämplig tid.

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

14 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin bostad i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den ska pågå samt till vem radhuset ska upplåtas.

Den eller de radhus som upplåtes på exploatören, eller annat bolag i exploatörens bolagsgrupp, vid föreningsbildning får upplåtas i andra hand utan att samtycke från styrelsen behöver inhämtas.

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i radhuset om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

15 §

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

16 §

Nyttjanderätten till ett radhus som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- Radhuset utan samtycke upplåtes i andra hand

- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- Radhuset används för annat ändamål än det avsedda
- Bostadsrättshavaren eller den, som radhuset upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i radhuset eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i radhuset, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till radhuset och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- Radhuset helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte 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.

17 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från radhuset.

18 §

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

19 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från radhuset till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsälgas. Försäljningen får dock inte anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

20 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelseledamöterna i förening.

21 §

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras, som justeras av ordföranden och ytterligare den ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

22 §

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 ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

23 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

24 §

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och bostadsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur bostadsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

RÄKENSKAP OCH REVISION

25 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

26 §

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

27 §

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

28 §

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

FÖRENINGSSTÄMMA

29 §

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

30 §

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen bestämmer.

31 §

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisorn finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas på stämman.

32 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma;

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Fastställande av röstlängd
4. Val av stämмоорdförande
5. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvode åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

33 §

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse ska utföras personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom e-post senast två veckor före ordinarie stämma dock tidigast sex veckor före stämman, samma kallelsetid gäller för extra stämma. I enlighet med ovanstående får beslut ej fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

34 §

Vid föreningsstämman 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.

35 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet ska företa en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten ska uppvisas i original.

Medlem eller ombud får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Biträdet kan endast vara make eller sambo eller annan medlem.

36 §

Föreningsstämmas beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

37 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hålls.

38 §

Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmar senast tre veckor efter stämman.

39 § MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning eller e-post.

40 § FOND

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll, till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,2 % av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan ska avsättning till fonden göras enligt planen.

41 § VINST

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till radhusens årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

42 § UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmar i förhållande till radhusens insatser.

43 § TILLÄMPLIG LAGSTIFTNING

Övriga förhållanden som inte regleras i dessa stadgar regleras i stället av bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 22 februari 2022