

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TANDÅDALENS FJÄLLVILLOR

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§ 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällvillor.

§ 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 ekonomiska intresse.

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.

§ 3 Styrelsen skall ha sitt säte i Malungs kommun, **Dalarnas** län.

RÄKENSKAPSÅR

§ 4 Föreningens räkenskapsår är kalenderåret.

MEDLEMSKAP

§ 5 Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen, om inte annat följer av 52 § bostadsrättslagen.

§ 5 Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen, om inte annat följer av **2 kap. 10 §** bostadsrättslagen.

Inträde i föreningen skall beviljas den eller de som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen. Inträde i föreningen kan även beviljas den eller de som övertar bostadsrätt i föreningens fasta egendom.

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge medlemmen innehar bostadsrätt.

AVGIFTER

§ 6 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 utgifter, så ock för de i 7 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas mellan bostadsrättshavarna i proportion till lägenheternas yta. Årsavgift skall erläggas på tider som styrelsen bestämmer.

§ 6 För lägenheten utgående **insats** och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av **insats** skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. **Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder enligt § 7 skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.** Årsavgifterna fördelas mellan bostadsrättshavarna i proportion till lägenheternas yta. Årsavgift skall erläggas på tider som styrelsen bestämmer.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av

Upplåtelseavgift kan **tas ut** efter beslut av

styrelsen.	styrelsen.
------------	------------

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

AVSÄTTNINGAR OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST

§ 7 Avsättning för föreningen åvilande underhållsskyldighet skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det föreningens samtliga hus blivit färdigställda. Avsättning skall ske med ett belopp motsvarande minst 0,3 procent av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.	§ 7 Avsättning till fond för yttre underhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det föreningens samtliga hus blivit färdigställda. Avsättning skall ske med ett belopp motsvarande minst 0,3 procent av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.	
--	--	--

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS UNDERHÅLLSSKYLDIGHET

§ 8 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad svara för inre underhåll och reparationer av sin lägenhet.

STYRELSE OCH REVISORER

§ 9 Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ledamöter med högst fem och lägst två suppleanter. Ledamöter och suppleanter skall väljas av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

§ 10 Styrelsen konstituerar sig själva. Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening, om vilka de flesta röstande förenar 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.	§ 10 Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutför när mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening, för vilken mer än hälften av de närvarande röstat och vid lika röstetal den mening, som biträds av ordföranden. Enhällighet krävs dock i de fall när det minsta antalet ledamöter som krävs för beslutsförhet är närvarande.
--	--

§ 11 Föreningens firma skall tecknas av styrelsen eller den eller de styrelseledamöter som styrelsen utser.

§ 12 Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd fastighetsförvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen eller genom fristående förvaltningsorganisation. Sådan förvaltare får ej vara ordförande i styrelsen.	§ 12 Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd fastighetsförvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen eller genom fristående förvaltningsorganisation. Sådan förvaltare som anges i denna paragraf får inte vara ordförande i styrelsen.
---	--

§ 13 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande överlåta eller på annat sätt avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen och firmatecknare äger dock inteckna och med gäld belasta föreningens fasta egendom utan föreningsstämmans hörande.	§ 13 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande överlåta eller på annat sätt avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen och firmatecknare har dock rätt att inteckna föreningens fasta egendom och att ta upp lån med denna som säkerhet efter att föreningsstämman har yttrat sig.
---	---

§ 14 För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma en revisor med en revisorssuppleant för tiden intill dess nästa ordinarie stämma avslutas.

§ 15 Revisorerna skall verkställa årsredovisning av föreningens räkenskaper och förvaltning samt senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisorsberättelse.	§ 15 Revisorerna skall verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt senast två veckor före ordinarie föreningsstämma lägga fram en revisionsberättelse.
---	--

§ 16 Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före juni månads utgång. Extra stämma hålles då styrelsen finner omständigheterna 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.	§ 16 Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma, senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra stämma. Extra stämma hålls då styrelsen anser det vara nödvändigt. Dessutom skall extra stämma hållas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar lämnar in en skriftlig begäran om detta till styrelsen med angivande av vilket ärende som skall behandlas på stämman.
--	--

Kallelse till föreningsstämma och andra viktiga meddelanden till föreningens medlemmar skall ske skriftligen under den till föreningen uppgivna adressen. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall avsändas senast två veckor före stämman.

Ordinarie föreningsstämma skall besluta om på vilken ort nästa års ordinarie föreningsstämma skall hållas. Fattar stämman	Ordinarie föreningsstämma skall besluta om på vilken ort nästa års ordinarie föreningsstämma skall hållas. Fattar stämman	
---	---	--

inget beslut härom, skall stämman hållas i Sälen.	inget beslut om detta , skall stämman hållas i Sälen.	
---	--	--

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

§ 18 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

§ 19 Bostadsrättshavare får inte- utöver vad som följer av 30 § Bostadsrättslagen -- utan styrelsens medgivande upplåta lägenheter i andra hand.	§ 19 Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens medgivande upplåta lägenheten i andra hand. Detsamma gäller annat liknande förfarande som i praktiken innebär detsamma som en sådan upplåtelse. Bestämmelser om att hyresnämnden i vissa fall kan lämna tillstånd till upplåtelse i andra hand finns i § 29 av dessa stadgar.
--	--

§ 20 Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.	§ 20 Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.
---	---

§ 21 Har bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten endast om han är eller antages till medlem i föreningen. Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten. § 22 Den, till vilken bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått, får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med denne som bostadsrättshavare. Har bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka, får inträde i föreningen ej vägras maken/makan. Detsamma gäller om	§ 21 Andel av bostadsrätt får överlåtas endast till make/maka, barn, förälder, syskon, sådan sambo som avses i sambolagen (2003:376) eller någon annan person, som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren Har bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. Utan hinder av andra stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten. § 22 Den, till vilken bostadsrätt övergått, får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med denne som bostadsrättshavare. Har bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått till någon som anges i § 21 första stycket, får inträde i föreningen inte vägras denne.
--	---

bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått till en person, som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren, eller till bostadsrättshavarens föräldrar, barn eller syskon.

§ 23 Den, till vilken bostadsrätt eller andel av 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 bostadsrätten eller andel av bostadsrätten övergått.

§ 24 Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal samt undertecknas av överlåtare och förvärvare. Bestyrkt kopia av bostadsrättsavtalet, utvisande att överlåtelse skett, skall inom en månad från överlåtelsedagen insändas till föreningen.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

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

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte, som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, såvida ej annan överenskommelse träffats.

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

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 26 Bostadsrättshavaren skall på egen

§ 23 Den till vilken bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått, är **tillsammans med** överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser, som **överlåtaren haft gentemot föreningen i sin** egenskap av bostadsrättshavare.

Detta gäller, **om inte något annat har** överenskommits mellan föreningen och den, till vilken bostadsrätten eller andel av bostadsrätten övergått.

§ 24 Överlåtelse av bostadsrätt **och andel av bostadsrätt i fall som avses i § 21 första stycket** skall ske genom skriftligt avtal **som** undertecknas av överlåtare och förvärvare. Bestyrkt kopia av **avtalet** skall inom en månad från överlåtelsedagen insändas till föreningen.

§ 25 **Bostadsrättshavaren** 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 vid det månadsskifte, som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, **om inte någon** annan överenskommelse träffats.

Vid avsägelse av bostadsrätt är föreningen **inte** skyldig att till bostadsrättshavaren återbetala **insatsen** eller **några** andra av bostadsrättshavaren erlagda avgifter.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 26 Bostadsrättshavaren skall på egen

bekostnad till det inre hålla lägenheter med tillhörande utrymmen, inventarier och utrustning i gott skick och väl vårda desamma.	bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick och väl vårda lägenheten med tillhörande utrymmen, inventarier och utrustning.
---	---

Till lägenhetens inre, förutom inventarier och utrustning, räknas; rummens väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenskada.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.	Tredje stycket första meningen gäller också om ohyra förekommer i lägenheten.
§ 27 Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga någon förändring i lägenheten.	§ 27 Bostadsrättshavaren får inte utan tillstånd av styrelsen göra någon förändring i lägenheten.

§ 28 Bostadsrättsföreningen eller dess representanter har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbeten som erfordras.

--

§ 29 Bostadsrättshavaren får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet får upplåta lägenheten i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd för upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke.

Det åligger bostadsrättshavare att vid sådan upplåtelse tillse att den som nyttjar lägenheten blir informerad om gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser. Bostadsrättshavare svarar gentemot föreningen för sådan person, till vilken denna upplåtit lägenheten i andra hand.

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

31 § 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 användes i strid med § 30,
3. om lägenheten på annat sätt vanvårdas,
4. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan denne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen eller för annan medlem att skyldigheten fullgöres.

§ 29

Bostadsrättshavare som under viss tid **inte** är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet får upplåta lägenheten i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd för upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen **inte** har befogad anledning att vägra samtycke.

Det åligger **bostadsrättshavaren** att vid sådan upplåtelse **se till** att den som nyttjar lägenheten blir informerad om gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser. **Bostadsrättshavaren** svarar gentemot föreningen för sådan person, till vilken lägenheten **har upplåtits** i andra hand.

30 § **Bostadsrättshavaren** får **inte** använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda, nämligen att lägenheten endast skall användas till boende. Försäljning av andelar av bostadsrätten i kommersiellt syfte är förbjudet och föranleder tillämpning av vad som regleras i 31 paragrafen nedan.

31 § Nyttjanderätten till lägenhet, som innehas med bostadsrätt, är förverkad och föreningen således berättigad att **säga upp** bostadsrättshavaren till avflyttning

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver **mer än en vecka** efter förfallodagen,
2. om lägenheten **används** i strid med § 30,
3. om lägenheten på annat sätt vanvårdas,
4. om bostadsrättshavaren åsidosätter **någon annan skyldighet** och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen eller för **någon** annan medlem att skyldigheten **fullgörs**.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i punkterna 2-4 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.	Om bostadsrättshavaren sägs upp till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.
---	---

FÖRENINGENS UPPLÖSNING

§ 32 Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 65 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till de grundavgifter som bostadsrättshavarna inbetalat. ÖVRIGA BESTÄMMELSER § 33 I allt varom inte här särskilt stadgats gäller bostadsrättslagen 1971:479 med därefter antagna ändringar.	§ 32 Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap. 29 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till de insatser som bostadsrättshavarna har betalat. § 33 För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614) med senare ändringar.
---	---