

STADGAR

För Bostadsrättsföreningen VAKTEN 1, Segeltorp
Version 2007-08-29

INLEDANDE BESTÄMMELSER

Föreningens firma och ändamål

§ 1.

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Vaken nr 1 i Segeltorp

§ 2.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens säte

§ 3.

Föreningen och dess styrelse skall ha sitt säte i Huddinge.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 4.

Fråga om att anta medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap, 10 § Bostadsrättslagen (1991:614)

Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad, från det att skriftlig ansökan om medlemskap kommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap

§ 5.

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

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlems bevitnade namnunderskrift.

§ 6.

Om en bostadsrätt övergår genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

Rätt att utöva bostadsrätten

§ 7.

Om en bostadsrätt överlåtits till ny innehavare får denna utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätt trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten ingår i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, få bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

Formkrav vid överlåtelse m.m.

§ 8.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande skall gälla vid byte och gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag överlåtelsen skedde är rätten till sådan talan förverkad.

Vid vägrat medlemskap är överlåtelsen ogiltig m.m.

§ 9.

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i föreningen.

Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren inte antagits som medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Avgifter

§ 10.

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättningar till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis senast den sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte avgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Avgiften skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, post- eller bankgiro.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

§ 11.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet. Pantsättningsavgiftelsen betalas av pantsättaren. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning.

FÖRENINGSFÖRFRÅGOR**Föreningens organisation****§ 12.**

- Föreningsstämma
- Styrelse
- Revisorer
- Valberedning

Räkenskapsår och årsredovisning**§ 13.**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden den 1 januari - den 31 december.

Styrelsen skall, minst en månad före den föreningsstämma på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna avlämna årsredovisning bestående av resultat- och balansräkning samt förvaltningsberättelse för det förflutna räkenskapsåret.

Föreningsstämma**§ 14.**

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång per år före juni månads utgång. Extra stämma hålls när styrelsen finner skäl till det. Styrelsen skall också utlysa sådan stämma om det skriftligen begärts av revisorer eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran skall anges vilket ärende som skall behandlas.

Kallelse till stämma**§ 15.**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till stämma skall ange de ärenden som skall behandlas på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom förenings fastighet.

Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

- ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgan
- föreningsstämma skall behandla fråga om föreningens försättande i likvidation eller föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Motionsrätt

§ 16.

Medlem, som önskar få ett visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast åtta veckor före stämman.

Dagordning

§ 17.

På ordinarie stämma skall följande ärenden förekomma

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- b) Val av ordförande vid stämman
- c) Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- d) Fastställande av dagordning
- e) Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet
- f) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- h) Föredragning av revisorernas berättelse
- i) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- j) Beslut med anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- k) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- l) Fråga om arvode
- m) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- n) Val av revisor och revisorsuppleant
- o) Val av valberedning
- p) Övriga i kallelsen anmälda ärenden

Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Dagordning vid extra föreningsstämma skall bestå av punkterna a - f ovan, samt dessutom de ärenden som angivits i kallelsen.

Rösträtt

§ 18.

På föreningsstämman har varje medlem en rösträtt. Om fler medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Ombud och biträde

§ 19.

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtingad fullmakt. Endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Beslut vid stämma

§ 20.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.

Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

Beslut om ändring av föreningens stadgar som innebär ändring av de grunder enligt vilka årsavgifterna skall beräknas är giltigt endast om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det.

§ 21.

Om ett beslut som fattas på föreningsstämman innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av om- eller tillbyggnad skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och att det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Valberedning

§ 22.

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hålls. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen skal föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämman.

Protokoll

§ 23.

Ordföranden skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller:
att röstlängden skall tas in eller biläggas

att stämmans beslut skall föras in
att om omröstning har skett skall resultatet anges.

Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet finnas tillgängligt för föreningens medlemmar.

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll som justeras av styrelsens ordförande och ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Protokoll skall förvaras betryggande. Protokoll från styrelsemöten skall föras i nummerföljd.

Styrelsen

§ 24.

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter.

Styrelsens ledamöter väljs växelvis för en tid av högst två år på ordinarie föreningsstämma. Suppleant/er väljs för en period av ett år. Ledamöter och suppleanter kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Konstituering och firmateckning

§ 25.

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

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

Förvaltning

§ 26.

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

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt i 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 revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för de förflutna räkenskapsåret samt

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillstålla medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Beslutsförhet

§ 27.

Styrelsen är beslutför när det vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter.

Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antalet ledamöter är närvarande fordras enhällighet för giltigt beslut.

Avyttring, till- och ombyggnad med mera

§ 28.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Den får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar eller till- och ombyggnad av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Revisorer

§ 29.

En auktoriserad revisor och suppleant för denna väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelse avges till ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorn gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över revisorns gjorda anmärkningar skall hållas tillgänglig för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilka de skall behandlas.

Underhållsplan

§ 30.

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år besiktiga föreningens egendom.

Fond

§ 31.

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske med belopp motsvarande mins 15 kronor per kvadratmeter på lägenhetsytan i föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

Utdrag ur lägenhetsförteckning

§ 32.

Bostadsrättshavare har rätt att på egen begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenheten som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange dagen för utfärdandet samt lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen dagen för länsstyrelsens registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen bostadsrättshavarens namn, insatsen för bostadsrätten samt vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 33.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenheten räknas

- rummens väggar, golv och tak
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar.
- glas och bågar i lägenhetens ytter och innanfönster
- lägenhetens ytter- och inredningar
- svagströmsanläggningar

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll av radiatorer och värmeledningar eller stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utöver arbete för hans räkning.

Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde ha iakttagit.

Fjärde stycket första punkten gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§ 34.

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

§ 35.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom och utanför huset. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över detta också iaktas av dem han svarar för.

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

§ 36.

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

§ 37.

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare som under viss tid inte har tillfälle att använda sin lägenhet får upplåta denna i andra hand om styrelsen/hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor,

§ 38.

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.

§ 39

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

§ 40.

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrätten till avyttring:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften utöver två vardagar efter förfallodagen.
2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
3. Om lägenheten används i strid med 38 och 39 §§.
4. Om bostadsrättshavaren eller som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att

- inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenhet bidrar till att ohyran sprids i huset
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 35 § skall iakttas vid lägenhetens gagnande eller brister i den tillsyn om enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare
 6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 36 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för denna
 7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan av honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
 8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller vilken till inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållanden som avses i första stycket 2,3 eller 5 – 7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

Övriga bestämmelser

§ 41.

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna enligt följande:

1. Erlagda insatser och upplåtelseavgifter återbetalas
2. Överskott efter dispositioner enligt 1 skall fördelas i förhållande till bostadsrättshavarens andelstal.

§ 42.

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.
