

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Väktaren

Nedanstående stadgar har antagits vid föreningens ordinarie årsstämma den 17 maj 2018 och extra stämma den 12 juni 2018.

(Marita Jönsson ordf.) (Kurt Josefsson sekr.)

20180710979

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Väktaren.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens fastighet, om marken ska användas som komplement till bostadsrättshavaren.

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

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Hedemora kommun, Dalarnas län.

§ 4 Medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas person eller företag som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens fastighet.
Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med § 6 i Bostadsrättslagen.
Bostadsrättshavare upprättar ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgifter om grundavgift för bostadsrätten samt ändamålet med upplåtelsen samt bostadsrättens beteckning och m^2 och bi ytor. (förråd etc.).
Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av § 52 i Bostadsrättslagen.
Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämman

§ 5 Övergång av bostadsrätt

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen erbjuds.
Innan bostadsrätt övergås till ny innehavare, får denne överta bostadsrätten endast om hen är eller antas till medlem i föreningen.

Registrerades av Bolagsverket 2018-09-24



Stadgar för Bostadsrättsföreningen Väktaren
Nedanstående stadgar har antagits vid föreningens ordinarie årsstämma den 17 maj 2018 och extra stämma den 12 juni 2018.

(Marita Jönsson ordf.) (Kurt Josefsson sekr.)

Utan hinder får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.
Den till vilken bostadsrätten erbjuds får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med hens som bostadsrättshavare.
Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka får inträde i föreningen inte vägras hen. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med hen.
Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte vägras inträde i föreningens, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.
Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig.
Detta gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt Bostadsrättslagen §§ 10, 12 eller 37. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

§ 6 Insats och årsavgift
Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje bostadsrätt. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.
Årsavgiften för en bostadsrätt beräknas så att den, i förhållande till bostadsrättens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.
Styrelsen kan besluta om den del av årsavgiften som avser ersättning för varje bostadsrätts värme, varmvatten, gemensam elektrisk ström, renhållning eller gemensam konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.



Stadgar för Bostadsrättsföreningen Väktaren
Nedanstående stadgar har antagits vid föreningens ordinarie årsstämma den 17 maj 2018 och extra stämma den 12 juni 2018.

(Marita Jönsson ordf.) (Kurt Josefsson sekr.)

20180021019 61

§ 7 Andra 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 för första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.
För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).
För arbetet vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadslokalrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).
Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en bostadsrätt årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) Om en bostadsrätt upplåts under del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader bostadsrätten är uthyrd.
Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning

§ 8 Nyttjanderätt

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand, upplåta bostadsrätten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i § 30 andra stycket Bostadsrättslagen
Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i bostadsrätten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.
Bostadsrättshavaren får inte använda bostadsrätten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.
Nyttjanderätten till bostadsrätten som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrätten till avflyttning:



Stadgar för Bostadsrättsföreningen Väktaren
Nedanstående stadgar har antagits vid föreningens ordinarie årsstämma den 17 maj 2018 och extra stämma den 12 juni 2018.

(Marita Jönsson ordf.) (Kurt Josefsson sekr.)

1 Om ägaren dröjer med betalning av årsavgiften utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat hen att fullgöra sin betalningsskyldighet.
2 Om ägaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter bostadsrätten i andra hand
3 Om ägaren eller den, till vilken bostadsrätten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i bostadsrätten eller om ägaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i bostadsrätten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
4 Om bostadsrätten på annat sätt vanvårdas eller om ägaren eller den, till vilken bostadsrätten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som i § 16 skall iakttas vid bostadsrättens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger ägaren.

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

Är nyttjanderätten förverkad på grund av dröjsmål med betalningen av årsavgiften och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från bostadsrätten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fodras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning som anges ovan p 3 & 4 är hen skyldig att genast avflytta och föreningen skall sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljning får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.



Stadgar för Bostadsrättsföreningen Väktaren
Nedanstående stadgar har antagits vid föreningens ordinarie årsstämma den 17 maj 2018 och extra stämma den 12 juni 2018.

(Marita Jönsson ordf.) (Kurt Josefsson sekr.)

§ 9 Styrelse
Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst 1 och högst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

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

§ 11 Räkenskapsår
Föreningens räkenskapsår är 1 januari till och med 31 december respektive kalenderår.

§ 12 Årsredovisning
Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

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

1. Ordföranden öppnar stämman
2. Fastställande av dagordning
3. Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängden
5. Val av en eller två justerare
6. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
7. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
9. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna



Stadgar för Bostadsrättsföreningen Väktaren
Nedanstående stadgar har antagits vid föreningens ordinarie årsstämma den 17 maj 2018 och extra stämma den 12 juni 2018.

(Marita Jönsson ordf.) (Kurt Josefsson sekr.)

20180621101984

10. Frågan om arvoden till styrelseledamöter och revisorerna
11. Beslut om antal styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
12. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
13. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
14. Val av valberedning
15. Budget
16. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar

§ 14 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämman. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 8 veckor före stämman.

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

Andra meddelanden till medlemmar anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivet annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

§ 15 Medlems röst

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämman 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 bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem, eller medlemmens make, maka,



Stadgar för Bostadsrättsföreningen Väktaren
Nedanstående stadgar har antagits vid föreningens ordinarie årsstämma den 17 maj 2018 och extra stämma den 12 juni 2018.

(Marita Jönsson ordf.) (Kurt Josefsson sekr.)

sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.
Biträde/ombud har yttranderätt.
Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman

§ 16 Bostadsrättsinnehavarens ansvar

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla bostadsrätten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättsinnehavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i uppgörelsen.
Bostadsrättsinhavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötsel av marken. Föreningen svarar i övrigt för fastighetens underhåll. Till det inre räknas:

- Rummens väggar, golv och tak
- Inredning i kök, badrum och övriga utrymma som tillhör bostadsrätten
- Glas i fönster och dörrar
- Bostadsrättens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättsinnehavaren svarar för målning av insidor av fönstrets bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidor av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat än målning av radiatorer och vattenarmatur eller de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett bostadsrätten med.
Bostadsrättsinnehavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett bostadsrätten med och som tjänar mer en bostadsrätt.
För reparationer på grund av brand- vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hens hushåll eller gästar hen eller någon annan som hen inrymt i bostadsrätten eller som där utfört arbete för hens räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i bostadsrätten. I fråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat vad som sagts nu endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iakttagit.



Stadgar för Bostadsrättsföreningen Väktaren
Nedanstående stadgar har antagits vid föreningens ordinarie årsstämma den 17 maj 2018 och extra stämma den 12 juni 2018.

(Marita Jönsson ordf.) (Kurt Josefsson sekr.)

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhålls åtgärder, som bostadsrättsinnehavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämman och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens fastighet, som berör bostadsrättsinnehavarens bostadsrätt.
Bostadsrättshavaren är skyldig att vid bostadsrättens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hen skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger hen själv iakttas även av dem för vilka hen svarar. Bostadsrätten ska ha en giltig hemförsäkring/försäkring och fungerande brandlarm samt för affärsrörelser enligt gällande branschregler.

§ 17 Förändring i bostadsrätten
Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i bostadsrätten göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller annan väsentlig förändring av bostadsrätten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.
Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till bostadsrätten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras

§ 18 Underhåll
Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet samt varje år besiktiga föreningens egendom.



Stadgar för Bostadsrättsföreningen Väktaren
Nedanstående stadgar har antagits vid föreningens ordinarie årsstämma den 17 maj 2018 och extra stämma den 12 juni 2018.

(Marita Jönsson ordf.) (Kurt Josefsson sekr.)

§ 19 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll, inre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 17. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.
Storleken av på bostadsrätten belöpande del av inre fonden bestäms efter förhållandet mellan och de sammanlagda grundavgifterna i föreningen.
Bostadsrätthavare får för att bekosta inre underhåll tillgodogöra sig på bostadsrättens belöpande del av fonden.
Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggkostnaden för föreningens fastighet.

§ 20 Avsägelse av bostadsrätt

Bostadsrättsinnehavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättsinnehavare. Avsägelsen görs skriftligen hos styrelsen. Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen utan ersättning på den fardag för avträdande av hyrd bostadsrätt som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen. Fardagar är 1 april och 1 oktober

§ 21 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållningen tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättens insatser.

§ 22 Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar. Informationen finns på http://bolagsverket.se/