

**STADGAR FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VAKSAMHETEN**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE	3
MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT	3
INSATS OCH AVGIFTER MED MERA	4
BOSTADSRÄTTSHAVARENS UNDERHÅLLSANSVAR	4
ORDNING, SUNDHET OCH SKICK	7
UTHYRNING I ANDRA HAND.	8
FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT	8
TVÅNGSFÖRSÄLJNING.....	9
STYRELSENS SAMMANSÄTTNING.....	9
STYRELSEPROTOKOLL	10
BESLUTSFÖRHET	10
LÄGENHETS- OCH MEDLEMSFÖRTECKNING.....	10
RÄKENSKAPSÅR OCH ÅRSREDOVISNING	10
REVISORER	11
REVISIONSBERÄTTELSE	11
FÖRENINGSSTÄMMA	11
MOTIONER	11
MINORITETSSKYDD	11
DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA	12
KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA	12
RÖSTRÄTT VID FÖRENINGSSTÄMMA.....	13
OMBUD.....	13
STÄMMOPROTOKOLL.....	14
MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA	14
FONDER	14
VINST ELLER FÖRLUST	14
UPPLÖSNING, LIKVIDATION, M.M	15
ÖVRIGT	15

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vaksamheten. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. 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 avseende sökanden.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person eller juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller är som hyresgäster i fastighet vid ombildning till bostadsrätt enligt reglerna i 2 kap bostadsrättslagen. Om en bostadsrätt har övergått till en fysisk person får denne inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare.

Juridisk person får dock vägras medlemskap. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i 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 skall 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 överlåts eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER MED MERA

4 §

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

Föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av

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 kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättsinnehavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallo-dagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS UNDERHÅLLSANSVAR

5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskompement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt;

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VAKSAMHETEN

- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler

säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer

- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag
- samt all målning förutom utvändig målning; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr

I badrum, duschrum eller annat Våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren I därutöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- Elektrisk handdukstork.

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

- vitvaror
- köksfläkt, ventilations don
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme,

gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

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

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

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskornplement skall bostadsrättshavaren iakttä ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

6 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens 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.

7 §

Bostadsrättshavaren Svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört. Om bostadsrättsinnehavaren vägrar att ta ansvar för detta kan föreningen på bekostnad av den boende har rätt att åtgärda brist till följd av ovanstående.

8 §

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

9 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. 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 skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Väsentlig förändring omfattar ingrepp i;

- bärande konstruktion,
- installation eller ändring avledningar för avlopp, värme, vatten eller gas.
- Installation eller ändring av anordning för ventilation
- Installation eller ändring av eldstad eller röcknala eller annan åverkan på brandskyddet
- Anna väsentlig förändring i bostaden.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till åtgärden endast om den är till påtaglig olägenhet för föreningen.

Om sådan åtgärd utförs utan kontakt med styrelsen kan detta leda till förverkande (tvångsförsäljning) av bostadsrätten eller att

ORDNING, SUNDHET OCH SKICK

10 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som tömningen meddelar 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 lägenheten eller som där utför 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 lägenheten.

11 §

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 eller har rätt att utföra enligt 6 §. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

UTHYRNING I ANDRA HAND.

12 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

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

13 §

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

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

14 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- bostadsrättshavaren eller den, 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 lägenheten, 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 lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
- Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller i därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

- Väsentliga förändringar görs i bostadsrätten som är till skada för föreningen utan att man innan varit i kontakt med styrelsen.

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

15 §

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

16 §

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

TVÅNGSFÖRSÄLJNING

17 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

18 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt minst noll och högst noll supleanter.

Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för högst två år. om fyllnadsval behöver göras måste styrelsen kalla till en extra föreningsstämma. Styrelsen får inte på egen hand välja in ny ledamot.

Till styrelseledamot 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 styrelseledamöter i förening.

STYRELSEPROTOKOLL

19 §

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

BESLUTSFÖRHET

20 §

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.

21 §

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

LÄGENHETS- OCH MEDLEMSFÖRTECKNING

22 §

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Förteckningen måste innehålla tidpunkt för när medlemmen inträdde samt utträdde ur föreningen. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningen ingående personuppgifter på så sätt som anges i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPSÅR OCH ÅRSREDOVISNING

23 §

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

REVISORER

24 §

Föreningsstämma skall välja minst- en och högst två revisorer med högst två Suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen.

REVISIONSBERÄTTELSE

25 §

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

26 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA

27 §

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

MOTIONER

28 §

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

MINORITETSSKYDD

29 §

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

DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

30 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd
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 arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter
15. Val av revisorer
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

31 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelsen ska utföras personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller postgång senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma. Dock tidigast sex veckor före stämman.

RÖSTRÄTT VID FÖRENINGSSTÄMMA

32 §

Vid föreningsstämma 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.

OMBUD

33 §

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 skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall Uppvisas i original.

i Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan. medlem får vara biträde.

Som närstående till medlemmen. enligt föregående stycke anses även den som är syskon eller, -släkting i rätt upp.- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene än gift med den andres syskon.

Avhålls föreningsstämman före det att föreningen förvärvat fastigheten kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Vid stämma för beslut om förvärv av fast egendom i enlighet med p kap. 19§ bostadsrättslagen får ombud, med avvikelse från vad som ovan stadgats företräda ett obegränsat antal medlemmar.

34 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som 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 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 bestämmelser i bostadsrättslagen.

VALBEREDNING

35 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie Föreningsstämma hållits.

STÄMMOPROTOKOLL

36 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

37 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER

38 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder.

– fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas, ett belopp motsvarande minst 0,1-0,3 % av fastighetens taxeringsvärde eller ett belopp enligt upprättad underhållsplan.

VINST ELLER FÖRLUST

39 §

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

Den vinst eller förlust som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sin framtida ekonomiska åtaganden.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION, M.M

40 §

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

ÖVRIGT

41 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma den 20/6 2007

Stadgarna har reviderats vid ordinarie årsstämma den 17/6 2018 och vid ordinarie årsstämma 18/6 2023