

## STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SEBOHUS NR 1 I OPPEBY.

**Föreningens firma, säte och ändmål****§1**

Föreningens firma är "Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1 i Oppeby".

**§2**

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Nyköpings kommun, Södermanlands län.

**§3**

Föreningen har till ändamål att i föreningens tillhöriga fastigheter upplåta bostäder åt sina medlemmar för permanent boende (s.k. bostadsrätt). Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**Allmänna bestämmelser om medlemskap****§4**

Medlem ska ha tagit del av och godkänt föreningens stadgar.

**§5**

Fråga om medlems inträde i, respektive utträde ur, föreningen avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom 14 dagar från skriftlig ansökan, avgöra frågan om medlemskap. Ansökan skall skriftligen lämnas till styrelsen och vara försedd med den sökandes egenhändiga bevitnade namnunderskrift.

**§6**

Som underlag för medlemskapprövning kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökande.

**§7**

Anhörig till dödsbo äger utöva den avlidnes bostadsrätt trots att dödsboet ej är medlem i föreningen. Dock uppmanas dödsboet att, inom sex månader visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död, samt ansöka om medlemskap i föreningen.

**§8**

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller sambo får maken eller sambon inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när bostadsrätten övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

**§9**

Ej må någon, som ej förvärvat bostadsrätt på grund av giftorätt, arv eller testamente, antagas till medlem i föreningen om personen är försatt i konkurs.

### §10

Om det kan antas att förvärvaren av bostadsrätt ej avser att bosätta sig permanent i bostaden, eller har för avsikt att driva näringsidkande verksamhet i bostaden, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

### §11

Bostadsrättshavaren äger rätt att åt annan, som ej är medlem i föreningen, upplåta bostaden till nyttjande i andra hand, dock ej utan styrelsens tillstånd. Tillståndet ska begränsas till en viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

För rätt att i bostaden stadigvarande inrymma utomstående person krävs tillstånd från styrelsen.

### §12

Medlemskap får ej vägras på diskriminerande grund såsom till exempel ras, hudfärg, nationalitet, religion eller sexuell läggning.

### §13

Så länge som bostadsrättshavaren står som ägare för sin bostad får denne ej uteslutas ur föreningen eller utträda ur densamma.

### Styrelsens åtagande och förpliktelser

### §14

Föreningens angelägenheter handhavs av en styrelse. Styrelsen består av:

- Minst tre (3) och högst fem (5) ledamöter vilka väljs på ordinarie föreningssammanträde (årsmöte) för en tid av två (2) år. Ordförande och kassör väljs växelvis för att skapa ett överlapp i styrelsen.
- Minst tre (3) och högst fem (5) styrelsesuppleanter, vilka väljs på ordinarie föreningssammanträde (årsmöte) för en tid av ett (1) år.
- Två (2) revisorer, vilka väljs på ordinarie föreningssammanträde (årsmöte) för en tid av två (2) år. Revisorerna väljs växelvis för att skapa ett överlapp.
- Valberedning, bestående av minst tre (3) och högst fem (5) personer varav en sammankallande, vilka väljs på ordinarie föreningssammanträde (årsmöte) för en tid av ett (1) år.

### §15

Det åligger styrelsen att hålla medlemsförteckning över samtliga föreningens medlemmar. Förteckningen skall hållas tillgänglig för envar av föreningens medlemmar som önskar ta del av densamma.

#### §16

Styrelsen är beslutsför när minst hälften av ledamöterna är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om, vid lika röstdelar den mening som ordförande biträder. När minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

#### §17

Styrelsen äger bemyndiga annan eller andra antingen inom eller utom styrelsen, dock medlem i föreningen, att teckna föreningens firma. Tecknande av föreningens firma skall alltid ske av två (2) medlemmar, utan släktskap med varandra.

#### §18

Styrelsen och dessutom firmatecknare äga att själva eller genom ombud för föreningen kära och svara, å föreningens vägnar förhandla med tredje part samt inför domstol och annan myndighet företräda föreningen.

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

#### §19

Styrelsen äger att inom eller utom styrelsen utse vice-värd för förvaltning av föreningens fastigheter. Vice-värd behöver ej vara medlem i föreningen.

#### §20

Styrelsen åligger att föra föreningens böcker i enlighet med gällande bokföringslag. Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skall granskas av föreningens interna revisorer.

Utöver föreningens interna revisorer anlitar föreningen en extern revisor att gå igenom föreningens räkenskaper.

Föreningens interna revisorer skall framlägga sin berättelse i god tid före ordinarie föreningsammansträde, så att medlemmarna, om dem så önskar, får tillfälle att ta del av berättelsen.

#### §21

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans medgivande avyttra föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknaren får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens fastigheter eller mark såsom väsentliga ny-, till-, eller ombyggnationer av sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknaren får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

## Räkenskapsår

### §22

Föreningens räkenskapsår omfattar ett kalenderår. Styrelsen ska minst 14 dagar innan ordinarie föreningsammansammanträde (årsmöte) avlämna förvaltningsberättelse, vinst- och förlusträkning samt balansräkning till föreningens interna revisorer.

Styrelsen bör inför varje års förvaltningsberättelse besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar.

## Föreningsammansammanträde och röstningsförfarande

### §23

Ordinarie föreningsammansammanträde (årsmöte) skall hållas en gång om året före april månads utgång. Kallelse till ordinarie föreningsammansammanträde(årsmöte) skall ske genom utskick till medlemmarna i god tid före sammanträdet, dock minst 14 dagar innan.

Dagordning, Verksamhetsberättelse och Balansräkning skall finnas medlemmarna tillhanda 7 dagar innan sammanträdet.

### §24

Extra föreningsammansammanträde (föreningsmöte) hålls då styrelsen finner omständigheter därtill eller då revisorerna eller minst tio (10) av föreningens röstberättigade medlemmar skriftligen anhåller önskan om sammanträde. I ansökan skall framgå ärende som behandlas vid sammanträdet.

Kallelse till extra föreningsammansammanträde (föreningsmöte) skall ske genom utskick till medlemmarna i god tid före sammanträdet, dock minst 5 dagar innan sammanträdet. I kallelsen skall det framgå vilket ärende som skall behandlas.

### §25

Medlem som önskar att ett visst ärende skall behandlas på ordinarie föreningsammansammanträde (årsmöte) skall skriftligen framställa sådan önskan till styrelsen senast 7 dagar innan sammanträdet.

## §26

På ordinarie föreningssammanträde (årsmöte) skall följande ärenden förekomma:

- a. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- b. Val av ordförande, sekreterare och justeringsmän tillika rösträknar för mötet
- c. Godkännande av dagordning
- d. Fråga om kallelsen till sammanträdet behörigen skett
- e. Genomgång av föregående ordinarie sammanträdes protokoll
- f. Styrelsens förvaltningsberättelse
- g. Revisorernas berättelse
- h. Fastställande av balansräkningen
- i. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- j. Fråga om disponerande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- k. Kommande års budget
- l. Fråga om arvode för det löpande året
- m. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
- n. Val av revisorer och revisorssuppleanter
- o. Övriga, i kallelsen, angivna ärenden

Styrelseordförande eller vice ordförande leder sammanträdet till dess att sammanträdet valt mötesordförande.

På extra föreningssammanträden (föreningsmöte) får endast de ärenden som i kallelsen till sådant sammanträde blivit angivna, eller som står i omedelbart sammanhang till dessa, förekomma.

## §27

Rösträtt vid sammanträden tillkommer endast bostadsrättshavare. Bostadsrättshavare har en röst vardera för varje av denna ägd bostad.

Röstberättigad är endast den som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Vid sammanträde får ingen rösta med fullmakt för mer än en (1) annan röstberättigad.

Omröstning vid sammanträde sker öppet, där ej närvarande påkallar sluten röstning.

## §28

Föreningssammanträdet beslutar utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

Vid personval anses den vald som fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i Bostadsrättslagen.

**§29**

Mötets ordförande skall ombesörja att protokoll förs vid föreningssammanträdet. I frågan om protokollets innehåll gäller:

- Att röstlängden ska tas in och biläggas
- Att stämmans beslut ska föras in
- Resultat vid eventuella omröstningar ska anges

Det justerade protokollet skall finnas medlemmarna tillhanda senast fyra (4) veckor efter hållet sammanträde.

Vid styrelsens sammanträden (styrelsemöte) skall det föras protokoll. I de fall då ordinarie ledamot ersätts av suppleant skall det framgå i protokollet vilken av ledamöterna som ersatts med vilken suppleant.

Protokoll ska förvaras säkert. Protokoll från styrelsens sammanträden ska föras i nummerföljd.

**Avgifter till föreningen****§30**

Det åligger styrelsen att på ordinarie föreningssammanträde (årsmöte) föreslå beloppet på årsavgift.

Det åligger styrelsen att specificera de i årsavgiften ingående kostnader för drift och underhåll.

Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

**§31**

Under loppet av tre år må bostadsrättshavaren, som särskilt tillskott till täckande av oförutsedda utgifter, ej avfordras mer än sammanlagt 5% av lägenhetens andelsvärde och ej mer än 2% av samma värdet under något år.

Eventuella tillskott till årsavgiften må ej avfordras medlemmen förrän tre (3) månader efter beslutet om tillskottet fattats.

**§32**

Reservering av medel för yttre reparationsfonden ska ske i enlighet med upprättad och antagen underhållsplan.

Det över-, eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska, efter erforderlig underhållsfondering skett, balanseras i ny räkning.

Föreningen ska på ordinarie föreningssammanträde (årsmöte) besluta om föreningens återstående vinst, efter att avsättning till fonder och amorteringar har skett. Det åligger styrelsen att föreslå hur återstående vinst skall hanteras.

### §33

Ersättning till styrelseledamot och anställd ska utgå med ett (1) basbelopp fördelat enligt följande:

- Ordförande 26,5%
- Kassör 48,5%
- Sekreterare 25%
- 600 kr vardera till de interna revisorerna

### §34

500 kr för administrativa avgifter skall betalas till föreningen vid försäljning.

### Underhållsplan

### §35

Styrelsen ska upprätta en årlig underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastigheter.

Styrelsen ska årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet för föreningens fastigheter. Styrelsen är skyldig enligt lag att ej underbudgetera.

Styrelsen ska varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

### Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### §36

Bostadsrättshavaren äger icke utan tillstånd av styrelsen rätt att utföra avsevärda förändringar i bostaden. Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd om inte densamma är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen och fastigheten.

Alla förändringar i bostaden ska meddelas styrelsen i god tid innan förändringar påbörjas då förändringar av vägg eller takkonstruktioner kan medföra skada på fastigheten.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla bostaden i gott skick och sörja för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldigheter.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att underhålla till bostaden tillhörande altan/uteplats och entré.

De åtgärder som bostadsrättshavaren vidtar i bostaden ska alltid vara utförda fackmannamässigt.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som föreningen lämnar gällande installationer avseende vatten, avlopp, värme, ventilation, el och anordningar för informationsöverföring.

Bostadsrättshavaren ska teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till styrelsen meddela fel och brister i sådan utrustning som föreningen svarar för i enlighet med stadgarna eller enligt lag.

Skulle väggohyra eller andra skadedjur upptäckas i bostaden är bostadsrättshavaren skyldig att ofördröjligen informera styrelsen.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för bostadens skick i sådan omfattning att det föreligger fara för fastigheten eller andra bostadsrättshavare eller omfattande skada på annans egendom, och ingen uppmaning avhjälper bristen i bostadens skick, får föreningen avhjälpa bristen på bostaden på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättshavaren får ej vägra föreningen tillträde till bostaden, när sådant erfordras för nödvändig tillsyn eller för utförande av arbete, som påkallats. Arbete som kräver tillträde till bostad skall i god tid påkallas genom utskick till bostadsrättshavaren.

Bostadsrättshavaren kan bli ersättningsskyldig om det tydligt framkommer brist på underhåll.

#### **Föreningens rättigheter och skyldigheter**

##### **§37**

Föreningen ansvarar för reparationer och underhåll av ledningar för vatten, avlopp, värme, ventilation och informationsöverföring som tjänar flera än en bostad och som ej är synliga i bostaden. För el svarar föreningen för ledningar fram till bostadens mätartavla.

Föreningen ansvarar för nyanskaffning av ytterdörrar och fönster enligt upprättad och fastställd underhållsplan.

Föreningen ansvarar för underhåll av fasad enligt upprättad och fastställd underhållsplan.

Vid vattenskada i och kring fastighet orsakad av reparations- och underhållsarbete utfört på uppdrag av styrelsen blir föreningen ansvarig för eventuella tillkommande kostnader för att återställa bostad och omgivning i skick som innan skadan uppstod.

Om föreningen blir ersättningsskyldig på grund av skada på lägenhetsutrustning eller lösöre vid underhålls- och reparationsarbeten skall ersättning beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

Det åligger styrelsen att undersöka försäkringsvärdet hos entreprenör.

Föreningen får åta sig att, vid omfattande underhåll eller ombyggnader av fastigheter, utföra sådana reparationer samt byte av inredning och utrustning för vilken bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningssammanträde.

##### **§38**

Föreningens stadgar får ej ändras utan Bolagsverkets godkännande.



**§39**

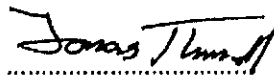
Upplöses föreningen ska, sedan verksamheten lagligt avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättsinnehavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

**§40**

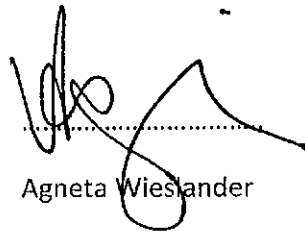
I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelser i dessa stadgar i framtiden skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning ska lagens bestämmelser gälla.

Att ovanstående stadgar blivit antagna av Bostadsrättsföreningen Sebohus Nr 1 i Oppeby vid ordinarie föreningsstämma intygas härmed

Nyköping den 29 maj 2017



Jonas Thunell



Agneta Wieslander

