

Bostadsrättsföreningen Råsa

Nedenstående er et RESUMÉ af vedtægter (**inkl. fortolkninger**) for:

Bostadsrättsföreningen Råsa

Vedtægterne er indsendt til og registreret hos Bolagsverket.

FIRMA, FORMÅL OG SÆDE

§ 1

Foreningens firma er Bostadsrättsföreningen Råsa med org. nr. 769612-4606.

Foreningen har til formål at fremme medlemmernes økonomiske interesser ved at overdrage/sælge lejligheder i foreningens hus til brug for medlemmerne uden tidsbegrænsning.

"Denne lidt kryptiske formulering hentyder til foreningens opstart, hvor lejlighederne står tomme. Formålet er at sælge lejlighederne, således at der skabes et økonomisk drifts fundament."

Får man overdraget til brug (**køber**) en lejlighed, får man en bostadsrätt. Man bliver dermed bostadsrättshavare (ejer).

Bestyrelse har til sæde i Vetlanda.

MEDLEMSKAB OG OVERDRAGELSE (SALG) AF BOSTADSRÄTT

§ 2

Når en bostadsrätt overdrages/sælges til en ny ejer, må denne først flytte ind, når han/hun er optaget som medlem af foreningen. Den nye ejer skal ansøge bestyrelsen om optagelse i foreningen. ***(Der kan IKKE udfærdiges en juridisk gyldig slutseddel, før den nye ejer har ansøgt om optagelse i foreningen).***

§ 3

Medlemskab af foreningen kan bevilges en fysisk person, der køber en bostadsrätt i foreningens hus. Den der vil købe en bostadsrätt, bør ikke nægtes medlemskab, såfremt det findes rimeligt at bevilge medlemskabet. ***(fortolkning?)*** Hvis det kan antages, at køberen ikke vil tage permanent ophold i lejligheden, kan foreningen retsligt nægte medlemskab. Køber man kun en andel (**to ejere**) af en bostadsrätt kan medlemskab nægtes, såfremt resterende andel ikke ejes af ægtefælle eller sambo. ***(fælles hjem)***

En overdragelse/salg af en bostadsrätt er ugyldigt, såfremt køber ikke optages som medlem i foreningen.

Bostadsrättsföreningen Råsa

INDSKUD OG HUSLEJE MM.

§ 4

Indskud, husleje og hvis det forekommer **(ved salg)** en overtagelsesafgift bestemmes af bestyrelsen.

Foreningens omkostninger finansieres ved at ejerne af lejlighederne (bostadsrättshavarna) betaler husleje til foreningen. Huslejen fordeles i henhold til indskud, areal, værelsesantal og beliggenhed. Den del af huslejen der udgør takstbundne forbrugsafgifter kan også fordeles efter forbrug og areal.

Bestyrelsen kan fastlægge en salgsafgift, en overdragelsesafgift **(lejligheden overtages af børn)** og en pantsætningsafgift **(hvis der fx optages lån i lejligheden)**. Overdragelsesafgiften kan højst udgøre 2,5 % og pantsætningsafgiften højst 1 % af det basisbeløb, der var gældende ved ansøgning om medlemskab af foreningen respektive tidspunktet for pantsætningen. **(bemærk at reglerne om medlemskab også gælder ved overdragelse/salg til børn)**

Overdragelsesafgiften betales af modtageren og pantsætningsafgiften af pantsætter.

Huslejen betales månedsvis forud. Hvis huslejen ikke betales rettidigt tilskrives renter fra forfaldsdato og frem til og med betalingsdato af den totale husleje samt et rykkergebyr jf. reglerne om erstatning for inkassoomkostninger.

EJERENS (BOSTADSRÄTTSHAVARENS) RETTIGHEDER OG FORPLIGTELSE

§ 5

Lejlighedens ejer har pligt til at holde lejligheden i god stand og er ansvarlig for samtlige funktioner i lejligheden. Ejeren er ansvarlig for den løbende og periodiske vedligeholdelse med undtagelse af de fælles stamledninger/rør/funktioner foreningen har forsynes lejligheden med. Det er afløb, varme, ventilation, el og vand.

Ejerens ansvar for lejlighedens vedligeholdelse omfatter bl.a.:

- Egne installationer
- Vægge, loft og gulv samt dertil hørende isolering
- Inventar og udrustning i køkken, bad og værelser samt tilhørende depotrum
- Ledninger og øvrige installationer vedrørende afløb, varme, el og vand for så vidt angår det, der ikke er stamledninger **(dette betyder alle synlige rør og ledninger)**.

Bostadsrättsföreningen Råsa

- Gulvafløb, svagstrømsinstallationer, maling af radiatorer og stamledninger, elledninger fra sikringskassen samt de til elsystemet hørende udrustning inkl. sikringskassen, ventilationsanordninger, døre, glas og vinduesrammer. Dog ikke maling af ydersiderne af døre og vinduer.

Ejeren er ansvarlig for renholdelse og snerydning af de til lejligheden hørende balkoner og have/udenoms plads.

Bostadsrättsloven indeholder bestemmelser om begrænsninger i ejerens ansvar for reparationer forårsaget af vand- og brandskader.

Ejeren er ansvarlig for ændringer foretaget i lejligheden af tidligere ejere så som forandringer, reparationer, installationer, vedligeholdelse mm.

Hvis ejeren misligholder sit ansvar for lejlighedens stand, eller der er en risiko for omfattende skader på andres ejendom, har foreningen retsligt ret til at udbedre skader på ejerens bekostning.

§ 6

Generalforsamlingen kan i forbindelse med beslutning om vedligeholdelse af fælles inventar og udrustning beslutte samtidigt at foretage reparation og udskiftning af inventar og udrustning ejeren normalt er ansvarlig for. **(kræver i henhold til bostadsrättsloven enighed.)**

§ 7

Ejeren må foretage forandringer i lejligheden. Væsentlige forandringer må dog først igangsættes efter tilladelse fra bestyrelsen og under forudsætning af, at forandringerne ikke medføre gener for foreningen og andre medlemmer. Som væsentlige forandringer regnes altid ændringer der kræver byggetilladelse, inddækning af balkon med glas, ændringer i fælles arealer, opsætning af antenner og parabler.

Ejeren må ikke udnytte foreningens systemer og netværk til datakommunikation i et sådant omfang, at det begrænser andres mulighed for anvendelse af disse tjenester.

§ 8

Ejeren skal, når han anvender lejligheden og andre områder af ejendommen tage tilbørligt hensyn til sundhed, orden og opræden og rette sig efter de retningslinjer, der udstedes af foreningen i overensstemmelse med områdets skik. **(man må sæd følge eller land fly).** Ejeren er også pligtig til at tilse, at medlemmer af husstanden, gæster samt andre, der befinder sig i lejligheden, overholder disse regler.

Der må ikke med ejerens viden foregå aktiviteter eller føres ting ind i lejligheden, der kan virke mistænkelige.

Bostadsrättsföreningen Råsa

§ 9

Repræsentanter for bostadsrättsföreningen har ret til at komme ind i lejligheden ved fx behov for eftersyn eller ved udførelse af arbejde som foreningen er ansvarlig for og har ret til at udføre.

Skal lejligheden tvangssælges, er ejeren forpligtet til i god tid at fremvise lejligheden.

Hvis ejeren ikke giver foreningen adgang til lejligheden, når foreningen har ret til det, kan bestyrelsen bede om retslig eller politimæssig bistand.

§ 10

En ejer kan overdrage/sælge sin lejlighed, hvis bestyrelsen giver sit samtykke.

En ejer som ønsker at overdrage/sælge in lejlighed skal i henhold til bestyrelsens bestemmelser ansøge om tilladelse til overdragelsen/salget.

§ 11

En ejer må ikke anvende lejligheden til andet formål end beboelse.

§ 12

Brugsretten (bostadsrätt) til en lejlighed kan inddrages (konfiskeres) i henhold til bostadsrättsloven bestemmelser hvis

1. ejeren ikke betaler sin husleje
2. lejligheden overdrages/sælges uden samtykke
3. ejeren giver udenforstående personer adgang til ulempe for foreningen eller andre ejere
4. lejligheden anvendes til andet formål end beboelse
5. ejeren eller den som ejeren giver tilladelse til at bruge lejligheden gennem skødesløshed tilsmudser lejligheden med utøj eller ikke omgående gør bestyrelsen opmærksom på er befængt med utøj
6. ejeren, når han anvender lejligheden og andre områder af ejendommen ikke tager tilbørligt hensyn til sundhed, orden og optræden og rette sig efter de retningslinjer, der udstedes af foreningen
7. ejeren ikke giver adgang til lejligheden uden gyldig grund
8. ejeren ikke opfylder andre forpligtelser der anses at være af væsentlig betydning for foreningen
9. lejligheden anvendes som næringsvirksomhed eller lignende og hvor virksomheden er af kriminel eller seksuel karakter mod vederlag

Brugsretten kan ikke fratages ejeren hvis forholdene er af ringe betydning.

Bostadsrättsföreningen Råsa

§ 13

Bostadsrättsloven indeholder bestemmelser om, at bostadsrättsföreningen i visse tilfælde skal bede ejeren rette den fejlen/fejlene før ejeren fratages bostadsrätten. Rettens fejlen/fejlene kan bostadsrätten ikke inddrages.

§ 14

Er foreningen nødt til at inddrage en bostadsrätt (konfiskere lejligheden) har foreningen ret til skadeserstatning.

§ 15

Er en bostadsrätt konfiskeret (lejligheden overtaget af foreningen) skal lejligheden/bostadsrätten tvangssælges. Tvangssalget skal udsættes indtil de forhold, der har forårsaget konfiskeringen, er blevet behandlet.

BESTYRELSEN

§ 16

Bestyrelsen består af mindst tre og højst 5 medlemmer samt mindst en og højst tre suppleanter.

Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter vælges for en periode på to år på den årlige generalforsamling. Til bestyrelsesmedlem og suppleant kan udover medlemmer (**ejeren/en af ejerne jf. andelsbeviset**) også vælges ægtefælle eller samlever. Valgbar er kun de, der er bosat eller driver virksomhed i foreningens bygninger. Bestyrelsen vælger selv formand og samt medlemmer til andre funktioner. Foreningen tegnes – udover af bestyrelsen – i overensstemmelse med bestyrelsens beslutning.

§ 17

I forbindelse med bestyrelsesmøder skal der føres en bestyrelsesprotokol, som skal godkendes og underskrives af formanden og et andet medlem efter bestyrelsens valg.

§ 18

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når der deltager med end halvdelen af samtlige bestyrelsesmedlemmer. Beslutninger afgøres ved simpelt flertal. Er der stemmelighed er formandens stemme afgørende eller den der repræsenterer formanden. For at en beslutning er gyldig, ved minimums antal mødedeltagere, kræves enighed.

§ 19

Bestyrelsen eller de der tegner foreningen kan ikke uden generalforsamlingens bemyndigelse afhænde/sælge foreningen faste ejendom byggegrund. Ej heller rive bygningen ned eller foretage væsentlige til- og ombygninger.

Bostadsrättsföreningen Råsa

§ 20

Bestyrelsen skal i henhold til bostadsrättsloven bestemme før medlems- og lejlighedsregister. Bostadsrättshaverne (ejerne) har ret til på begæring at få en oversigt lejlighedsfortegnelsen for egen lejlighed.

REGNSKAB OG REVISION

§ 21

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Senest en måned før den ordinære generalforsamling skal bestyrelsen fremsende regnskabsmateriale til revisorerne jf. årsregnskabsloven.

§ 22

Der skal være mindst en og højst to revisorer samt mindst en og højst to suppleanter. Revisorer og revisorsuppleanter vælges på generalforsamlingen for et år.

§ 23

Revisorerne skal udarbejde en revisionsberetning senest to uger før generalforsamlingen.

§ 24

Bestyrelsens årsregnskab, revisionsberetningen og bestyrelsens bemærkninger til revisionsberetningen skal være tilgængeligt mindst en uge før generalforsamlingen.

GENERALFORSAMLINGEN

§ 25

Den ordinære generalforsamling skal holdes tidligst 1. marts og senest inden udgangen af juni måned.

§ 26

Medlemmer som ønsker forslag til afstemning skal sende dette til bestyrelsen senest 31. januar eller på et senere tidspunkt efter aftale med bestyrelsen.

§ 27

Ekstraordinær generalforsamling skal indkaldes, når bestyrelse, revisor eller mindst 1/10 af de stemmeberettigede med motiveret dagsorden beder bestyrelsen derom.

Bostadsrättsföreningen Råsa

§ 28

Den ordinære generalforsamlings dagsorden:

1. Generalforsamlingen åbnes
2. Godkendelse af dagsorden
3. Valg af dirigent
4. Dirigentens valg af sekretær (protokol)
5. Valg af to kontrollanter og stemmetællere
6. Godkendelse af indkaldelsen
7. Fremlæggelse af valgliste
8. Bestyrelsen årsberetning
9. Fremlæggelse af revisors beretning
10. Godkendelse af regnskabet
11. Beslutning om anvendelse af årets resultat
12. Beslutning om ansvarsfritagelse for bestyrelsen
13. Beslutning om honorar til bestyrelsesmedlemmer og revisorer for det kommende regnskabsår
14. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
15. Valg af revisorer og revisorsuppleanter
16. Valg af et valgudvalg
17. Forslag fra bestyrelsen og medlemmer
18. Afslutning

§ 29

Indkaldelsen til generalforsamlingen skal udsendes tidligst fire uger før og senest to uger før den ordinære generalforsamling og senest en uge før en ekstraordinær generalforsamling. Indkaldelsen skal udfærdiges personligt til alle medlemmer, enten ved uddeling, pr. post, via e-mail eller gennem foreningens hjemmeside. Andre meddelelser til medlemmerne skal enten opslås på synligt sted i foreningens bygninger, sendes ud pr. brev, e-post eller på foreningens hjemmeside.

§ 30

Ved en generalforsamling har hvert medlem en stemme. Selvom flere medlemmer ejer en bostadsrätt (lejlighed) har de kun en stemme. Stemmeret har kun de, der har opfyldt sine forpligtelser overfor foreningen hf. Foreningens vedtægter samt bostadsrättsloven.

§ 31

Et medlem kan stemme gennem en stedfortræder. Kun et andet medlem, ægtefælle, sambo eller en hos medlemmet fastboende nær slægtning kan være stedfortræder. En stedfortræder kan kun repræsentere et medlem. Stedfortræderen skal fremlægge en dateret og underskrevet fuldmagt. Fuldmagten gælder højst et år fra udstedelsesdatoen.

Bostadsrättsföreningen Råsa

Et medlem må højst medtage en assistent. Kun medlemmet ægtefælle, sambo eller anden nærtstående slægting kan være assistent.

§ 32

Beslutninger vedtages med simpelt flertal. Ved stemmelighed er bestyrelsesformanden eller dennes stedfortræders stemme afgørende. Ved valg er den valgt, der får flest stemmer. Ved lige stemmeantal afgøres valget ved lodtrækning, med mindre generalforsamlingen før afstemningen har besluttet noget andet.

For mange områder er det i henhold til bostadsrättsloven andre majoritets regler, der gælder **(fx generelle ændring af vedtægter, ændringer af vedtægter, der har indflydelse på tidligere forudsætninger for overtagelse/køb, indflydelse på omkostningsstruktur og indtægtsstruktur mm.)**

§ 33

I forbindelse med den ordinære generalforsamling sidder valgudvalget til næste ordinære generalforsamling.

§ 34

Referat/protokol fra generalforsamlinger skal være tilgængeligt for medlemmer senest tre uger efter generalforsamlingen.

INFORMATIONER TIL MEDLEMMERNE

§ 35

Gives gennem opslag i foreningens bygninger eller gennem uddeling.

FONDE

§ 36

Foreningen skal have:

- En fond til udvendig vedligeholdelse

Til denne fond for udvendig vedligeholdelse skal der afsættes et beløb svarende til 0,3 % af ejendommens skatteværdi eller et beløb jf. en vedligeholdelsesplan.

OPLØSNING, LIKVIDATION MM.

§ 37

Hvis foreningen opløses skal aktiverne tilfalde medlemmerne i henhold til lejlighedernes andels tal **(her m2)**.

Hvis generalforsamlingen beslutter fortjenesten skal uddeles, skal dette ske i forhold til lejlighedernes husleje for det seneste regnskabsår.

Bostadsrättsföreningen Råsa

Ovenstående vedtægter er godkendt på generalforsamlingerne 9. februar 2006, 30. juni 2012 og 11. august 2012.