

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SECUR

Särskilda bestämmelser

930329 registrerade
stadgar, stadgeändring av
Patent- och registreringsverket,
Bolagsavdelningen

Rose-Marie Nyström

§ 1

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen SECUR.

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet KULLAMANNEN nr 1 åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

§ 4

Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. En juridisk person får vägras inträde i föreningen.

Ansökan om inträde i föreningen skall ske skriftligen till styrelsen.

§ 5

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

Medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen om ej styrelsen medgivit att han får kvarstå som medlem.

Avgifter

§ 6

För lägenhet utgående insats, upplåtelseavgift och årsavgift föreslås av styrelsen och fastställs av föreningsstämman.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter samt för de i § 7 angivna avsättningarna.

Fördelningen av årsavgifter sker på grunder som är fastlagda i skriftligt mellan bostadsrättshavarna träffat avtal.

§ 7

Avsättningar för yttre underhåll av föreningens hus skall göras årligen med ett belopp motsvarande den procent av taxeringsvärdet som föreningsstämman beslutar.

Styrelse

§ 8

Styrelsen, som väljs för tiden intill nästa ordinarie stämma, består av minst tre och högst sex ledamöter jämte minst en och högst tre suppleanter. Valbar till styrelsen är endast medlem som stadigvarande bor i föreningens hus.

Avgående ledamöter och suppleanter kan återväljas.

§ 9

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om beslutet. I annat fall gäller som styrelsens beslut den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden.

§ 10

Styrelsen utser inom sig tre medlemmar att var för sig teckna föreningens firma.

§ 11

Styrelsen äger uppdra åt utomstående att förvalta föreningens hus.

§ 12

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock in-teckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

§ 13

Styrelsen åligger:

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt 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 räkenskaps-året,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet 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 det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Revision och räkenskapsår

§ 14

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

Revisor åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

§ 15

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Föreningsstämma

§ 16

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före februari månads utgång.

Extra stämma hålles då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen beärs av en revisor eller av minst två röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma skall ange de ärenden som skall förekomma på stämman och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Övriga meddelanden anslås på föreningens anslagstavla.

§ 17

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 18

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b) Val av ordförande och protokollförare vid stämman.
- c) Val av justeringsmän.
- d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- f) Föredragning av revisionsberättelse.
- g) Fråga om fastställande av resultat- och balansräkningen.
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- i) Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust.
- j) Fråga om arvoden.
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- l) Val av revisor och suppleant.
- m) Övriga anmälda ärenden.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till denna.

§ 19

Vid stämma fört protokoll skall inom tre veckor utdelas eller utskickas till varje medlem.

§ 20

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

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

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

Upplåtelse, övergång och avsägelse av bostadsrätt

§ 21

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed insats och, i förekommande fall, upplåtelseavgift skall utgå.

§ 22

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet får föreningen dock anmoda dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemsskap. Iakttages inte den tid som angivits i anmaningen får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 23

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavares make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende närstående.

§ 24

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits som medlem, får föreningen

anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej den tid som angivits i anmaningen får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

§ 25

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

§ 26

Avsägelse av bostadsrätt skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Bostadsrättshavarens skyldigheter och rättigheter

§ 27

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

Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten; glas och bänkar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation 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 har inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

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

§ 28

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

§ 29

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttages av dem han svarar för enligt § 27 tredje stycket.

§ 30

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

§ 31

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

Styrelsen skall lämna samtycke till andrahandsupplåtelse om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall tidsbegränsas. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd. Ansökan innehållande namn, personnummer och anledning till upplåtelsen skall i skriftlig form vara styrelsen tillhanda senast en månad innan upplåtelsen tar sin början. Andrahandsinnehavaren skall godkännas av styrelsen innan tillträde till lägenheten kan ske.

§ 32

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 annan medlem. Ej heller får bostadsrättshavaren inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§ 33

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två dagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten eller del av den i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 29 eller § 32,
4. om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten helt eller delvis upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 29 skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
5. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 30 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
6. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2-6 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att efter tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning skall ske skriftligen.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

§ 34

Vid fördelning av föreningens vinst skall förfaras enligt 9 kap 27 § bostadsrättslagen (1991:614). Vinsten fördelas mellan bostadsrätts-havarna efter andelstal åsatta lägenheterna genom beslut av förenings-stämman.

Vid upplösning av föreningen skall förfaras enligt 9 kap 29 § samma lag och behållna tillgångar likaså fördelas mellan bostadsrättshavarna efter andelstal åsatta lägenheterna genom beslut av föreningsstämman.

§ 35

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

- - - 0 - - -

Att ovanstående stadgar blivit på föreningsstämma den 15 november 1992 av föreningens medlemmar antagna betygar undertecknade styrelseledamöter.



(Thomas Cedercrantz)



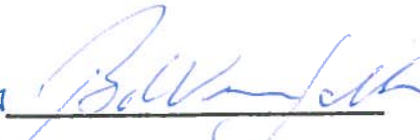
(Göran Herner)



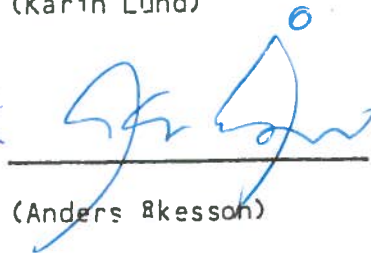
(Karin Lund)



(Dag Storsletten)



(Bo Wrenfelt)



(Anders Ekesson)

Egenhändiga namnteckningar bevittnar

(Gunilla Sjögren)

(Lillemor Sundström)

Havsfruvägen 35
161 38 BROMMA

Havsfruvägen 37
161 38 BROMMA

Undertecknade, blivande delägare i Fastighetsföreningen Secur upa, träffar härmed följande avtal avseende köp och drift av fastigheten KULLAMANNEN 1.

1. Delägare och andelar

De 15 andelarna i Fastighetsföreningen Secur upa med därtill hörande dispositionsrätt till lägenheterna i fastigheten KULLAMANNEN 1 samt andelarnas rätt till föreningens tillgångar vid utskifte.

ANDEL NR	ÄGARE	DISPOSITIONSRÄTT
1	Althoff Stina	Havsfruvägen 25
2	Raspe Tomas	" 29
3	Niklasson Bruno	" 31
4	Sohlé S-E	" 33
5	Åberg Bengt	" 35
6	Celander Lars	" 37

Andelarna 7-15 ägs gemensamt av delägarna enligt följande

Althoff Stina	11.5%	av andelarna 7-15
Raspe Tomas	17.1%	" " "
Niklasson Bruno	17.7%	" " "
Sohlé S-E	21.1%	" " "
Åberg Bengt	14.4%	" " "
Celander Lars	18.2%	" " "

Andelarna 7-15 medför ingen dispositionsrätt till lägenhet i fastigheten.

Respektive andels rätt till föreningens tillgångar vid utskifte enligt följande

Andel nr 1	utgör 11,5%	av föreningens tillgångar vid utskifte
" " 2	" 17,1%	" " " " " "
" " 3	" 17,7%	" " " " " "
" " 4	" 21,1%	" " " " " "
" " 5	" 14,4%	" " " " " "
" " 6	" 18,2%	" " " " " "

Andelarna 7-15 medför ingen rätt till föreningens tillgångar vid utskifte.

2. Köpeskillning

Respektive andels del av köpeskillningen är följande

Andel nr 1	: 11.5%
" " 2	: 17.1%
" " 3	: 17.7%
" " 4	: 21.1%
" " 5	: 14.4%
" " 6	: 18.2%
" " 7-15	: 0.0%

3. Fördelning av kostnader

Föreningens kapitalkostnader samt kostnader för fastighetens drift och reparationer fördelas enligt följande

o Räntor och amorteringar på lån som föreningen uppbär fördelas på respektive andel enligt andelens väde i fastigheten (punkt 1)

o Kostnader för uppvärmning (bränsle) fördelas enligt följande

Andel nr	1	:	14,6 %
"	2	:	15,8 %
"	3	:	16,6 %
"	<u>4</u>	:	16,6 %
"	5	:	16,6 %
"	6	:	19,8 %

o Kostnader för fastighetens drift såsom renhållning, sotning, vatten och avlopp, försäkringar, el och gas, förvaltning etc samt föreningens skatter fördelas lika mellan delägarna.

o Kostnader för gemensamma reparationer, dvs fastighetens utsida, gemensamma anläggningar såsom värmecentral, tvättstuga, rör och element, vattenledningar och el-installationer etc delas lika mellan delägarna.

o Kostnader för egna reparationer i respektive lägenhet bestrids av respektive delägare.

4. Säkerhet för lån Som säkerhet för lån som delägare iklätt sig med utnyttjande av inteckningar i fastigheten som säkerhet, skall respektive delägare/låntagare till föreningen ställa sin andel med därtill hörande dispositionsrätt till lägenhet (enl särskilt avtal)

5. Dispositionsfond Respektive delägare skall i samband med köpets genomförande inbetala vardera 2,500 kr till föreningens dispositionsfond.

6. Inbetalningar av avgifter, amorteringar och räntor

Fastställda årsavgifter till föreningen skall betalas med 1/12-del månadsvis i förskott.

Räntor och amorteringar avseende lån som delägaren iklätt sig med utnyttjande av fastigheten som säkerhet skall administreras av i styrelsen utsedd person, och av resp delägare/låntagare betalas med 1/12-del av årsbeloppet månadsvis i förskott.

7. Delägaresammanträde

Senast 2 månader efter köpets genomförande skall hållas ett extra delägaresammanträde.

8. Ändring av föreningsstadgar

Ändring av föreningsstadgar skall beslutas vid extra delägaresammanträde enl punkt 7

Därvid skall beslutas att utöka antalet styrelsemedlemmar till 6

Respektive andels rätt till föreningens tillgångar vid utskifte skall också införas i föreningens stadgar.

9. Gemensamma reparationer

Beslut beträffande gemensamma reparationer, utöver vad som avser fastighetens underhåll i den löpande driften, skall fattas av den blivande styrelsen enligt punkt 8.

10. Styrelse

Fram till delägaresammanträde enl punkt 7 skall styrelsen för föreningen utgöras av ordinarie ledamöterna L Celander, S Althoff och T Raspe samt styrelsesuppleanterna S-E Sohle' och B Åberg.

Stockholm 10/8 1977

L Celander
.....
L Celander

S Althoff-Friberg
.....
S Althoff-Friberg

B Niklasson
.....
B Niklasson

T Raspe
.....
T Raspe

B Åberg
.....
B Åberg

S-E Sohle'
.....
S-E Sohle'