

Stadgar för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VATTENDRAGAREN
(org. nr 716402-0088)

OM FÖRENINGEN

- 1§ Namn, säte och ändamål
- 2§ Medlemskap och överlåtelse
- 3§ Medlemskapsprövning
- 4§ Bosättningskrav
- 5§ Andelsinnehav
- 6§ Avgifter
- 7§ Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSTÄMMA

- 8§ Föreningsstämma
- 9§ Motioner
- 10 §§ Extra föreningsstämma
- 11§ Dagordning
- 12§ Kallelse
- 13§ Rösträtt
- 14§ Ombud och biträder
- 15§ Röstning
- 16§ Jäv
- 17§ Resultatdisposition
- 18§ Valberedning
- 19§ Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 20§ Styrelsens sammansättning
- 21§ Konstituering
- 22§ Styrelsens protokoll
- 23§ Beslutsförfhet och röstning
- 24§ Beslut i vissa frågor
- 25§ Firmateckning
- 26§ Styrelsens åligganden
- 27§ Utdrag ur lägenhetsförteckning

28§ Räkenskapsår

29§ Revisor och Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

30§ Bostadsrättshavarens ansvar

31§ Ytterligare installationer

32§ Brand- och vattenledningsskador

33§ Balkong, altan

34§ Felanmälan

35§ Gemensam upprustning

36§ Vanvård

37§ Övriga anordningar

38§ Förändring av lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

39§ Användning av bostadsrätten

40§ Sundhet, ordning och gott skick

41§ Tillträdesrätt

42§ Andrahandsuthyrning

43§ Inneboende

FÖRVERKANDE

44§ Förverkandegrunder

45§ Hinder för förverkande

46§ Ersättning vid uppsägning

47§ Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

48§ Meddelande till medlemmarna

49§ Framtida underhåll

50§ Utdelning, upplösning och likvidation

51§ Tolkning

52§ Stadgeändring

OM FÖRENINGEN

1§ Namn säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Vattendragaren. Styrelsen har sitt säte i Torshälla, Eskilstuna kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

2§ Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenheten som överlåtelsen avser samt pris. Mostasvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrätthavare ska anses ha utträtt ur föreningen om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3§ Medlemskapsprövning

Medlemskap kan beviljas fysiskt person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrätthavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etniskt tillhörigheter, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

Kommun och region får inte vägras medlemskap.

4§ Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte kan bosätt sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att väga medlemskap.

5§ Andelsinnehav

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 sambolagen tillämpas.

6§ Avgifter

För lägenheten utgår grundavgift (insats) och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas insatser och erläggs på tider som styrelsen beslutar.

Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektricitet ska erläggas efter yta, per lägenhet eller efter förbrukning.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till höst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den hösta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av bostadsrätthavaren som upplåten sin lägenhet i andra hand.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen inte avkrävas bostadsrätthavaren eller annan medlem.

7§ Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalningen får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

FÖRENINGSSSTÄMMA

8§ Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före april månads utgång.

9§ Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta till styrelsen senast den 1 februari.

10§ Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

11§ Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekommande:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerar tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsen årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut o resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvorden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Budget för nästkommande räkenskapsår
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1–7 och 19 förekommande de ärenden för vilket stämman blivit utlyst.

12§ Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgifter om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelse.

Senast två veckor före ordinarie stämma och en vecka före extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast fyra veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

13§ Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har det dock tillsammans en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

14§ Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud ska vara antingen medlem av den röstberättigades familj, annan familjemedlem eller god man. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en (1) annan röstberättigade. På föreningsstämma får medlem medföra höst ett biträde. Biträdes uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

15§ Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en angiven röst.

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.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

16§ Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i frågan om:

1. Talan mot sig själv
2. Befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. Talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i frågan har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

17§ Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

18§ Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

19§ Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. Att röstlängden ska tas in i eller biläggs protokollet
2. Att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. Att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom två veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

20§ Styrelsen sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst fyra suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år. Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

21§ Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

22§ Styrelsen protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd.

23§ Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter 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 ordförande biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utföra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter.

24§ Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

25§ Firmateckning

Föreningens firma tecknas- förutom av styrelsen-av minst två ledamöter tillsammans.

26§ Styrelsen åliggande

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om varsamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i företeckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen

27§ Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckning avseende sin bostadsrätt.

28§ Räkenskapsår

Föreningens räkenskaps är kalenderår.

29§ Revisor och revisionsberättelse

En (1) revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden t.o.m. nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorn åligger:

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

Revisor behöver inte vara medlem i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserad eller godkänd.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

30§ Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska hålla det inre av lägenheten jämte förråd och garage i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar ekonomiskt underhåll och reparation av bl.a.;

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt.
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsventiler och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong och/eller altandörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister och foder
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, internet m.m.)
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I bad-, dusch och våtrum svarar bostadsrättshavaren ekonomiskt för bl.a.;

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror
- klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

I kök svarar bostadsrättshavaren ekonomiskt för bl.a.;

- vitvaror
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

31§ Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar ekonomiskt för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

32§ Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskador svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till eller gästar hans hushåll eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för hans räkning. (Detta gäller även kostnad för skadad jursbekämpning p.g.a förekomst av ohyra i lägenheten). I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och till syn som han borde iaktta.

33§ Balkong och altan

Vad gäller balkong och altan svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt tillsyn så att avledning för dagvatten inte hindras.

34§ Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dess stadgar.

35§ Gemensam upprustning

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

36§ Vanvård

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.

37§ Övriga anordningar

Anordningar som luftvärmepump, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar etc. får sättas upp endast efter styrelsen skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

38§ Förändringar i lägenheten

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd;

- Ingrepp i bärande konstruktion
- ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

39§ Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

40§ Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom husen, jämte förråd och garage, samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

41§ Tillträdesrätt

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.

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

42§ Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillståndet ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

43§ Inneboende

Bostadsrättshavaren får inrymma utomstående personer i lägenheten, om det inte medför men för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

44§ Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning ibland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 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 underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset.
- bostadsrättsägaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och 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 därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottslig förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

45§ Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger till bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

46§ Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

47§ Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

48§ Meddelanden till medlemmarna

Meddelande till medlemmarna ska distribueras genom utdelning. Till de medlemmar som ger sitt samtycke kan meddelanden i stället lämnas via e-post eller annan digital försändelse.

49§ Framtida underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska göras årligen med belopp motsvarande minst 0.3 % av fastighetens taxeringsvärde.

50§ Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret. Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

51§ Tolkning

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

52§ Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigande är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utförs av den mening som har fått mer än hälften av de angivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordförande biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskrivas högre majoritetskrav.