Bostadsrättsföreningen Vetterslund

STADGAR för

Bostadsrättsföreningen VETTERSLUND

Org.nr: 778000-3385

Föreningens firma och ändamål

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen VETTERSLUND
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.
Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.
Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§2

Föreningens styrelse har sitt säte i VÄSTERÅS

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§3

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

§4

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen. Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom två (2) månader från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§5

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas till medlem i föreningen.

§6

Om en bostadsrätt överlåtits till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

Formkrav vid överlåtelse
§7
Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.
Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller istället det pris som anges i köpehandlingen.

Vid vägrat medlemskap är överlåtelsen ogiltig
§8
En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning. En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen far inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Föreningsfrågor

Föreningens organisation
§9
Föreningens organisation består av:
• Föreningsstämma
• Styrelse och arbetsutskott
• Revisorer
• Valberedning

Räkenskapsår och årsredovisning
§10
Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.
Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

Föreningsstämman
§11
Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det. Sådan stämma skall också hållas om det skriftligen begärs av minst en tiondel av samtliga röstberättigade med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till stämma
§12
Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran till varje medlem senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra stämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Motionsrätt
§13
Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång, eller genom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

Dagordning
§14
På ordinarie stämma skall förekomma:
1. Val av ordförande vid stämman
2. Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare
3. Fastställande av röstlängd
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet och tillika vara rösträknare
6. Fråga om stämman blivit utlyst i stadgeenlig ordning
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat - och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och revisorssuppleanter
15. Val av valberedning
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmar anmälda ärenden.
17. Avslutning

Röstning
§15
På 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 enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Ombud och biträde
§16
Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud far inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.
Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Beslut vid stämman
§17
Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fatt de flesta rösterna. 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.

§18
Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Valberedning
§19
Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot i valberedningen utses till sammankallande. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

Protokoll
§20
Ordföranden skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller:
1. att röstlängden skall tas in eller biläggas
2. att stämmans beslut skall föras in, samt
3. om omröstning skett, att resultatet skall anges.
Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt för medlemmarna. Vid styrelsens och arbetsutskottets sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och en ytterligare ledamot. Protokoll skall förvaras betryggande. Protokoll från styrelsemöte och arbetsutskott skall föras i nummerföljd, var för sig.

Styrelse
§21
Styrelsen består av minst tre och högst nio ledamöter med minst två och högst fyra suppleanter. Styrelseledamöter väljs för en period på två år av föreningsstämman, suppleanter väljs för en period av ett år. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämman skall mandattiden för hälften av dem vara ett år. Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastigheter.

Firmateckning
§22
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, på det sätt som styrelsen beslutar inom sig.

Konstituering, hantering av styrelsefrågor
§23
Styrelsen skall inom sig utse ordförande vid det sammanträde som hålls i anslutning till varje avhållen ordinarie föreningsstämma eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval förekommit på sådan stämma. Styrelsen kan utse särskilda utskott som har att inom fastställda ramar handlägga löpande eller tillfälliga arbetsuppgifter. Styrelsens ordförandeberedning består av ordförande, vice ordförande och sekreterare jämte en styrelseledamot som fungerar som suppleant i arbetsutskottet. Utskottet har att förbereda styrelseärenden, ta beslut på delegation av styrelsen, samt handlägga ärenden som styrelsen gett arbetsutskottet i uppdrag att fullfölja.
Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.
Styrelsen eller firmatecknare far inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Den far inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar eller till- och ombyggnad av sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Revisorer
§24
För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma revisorer. Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en suppleant. Revisorer och suppleanter väljs på föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Av revisorerna, vilka inte behöver vara medlemmar, skall minst en vara auktoriserad eller godkänd. Till revisor kan även utses auktoriserat eller godkänt revisionsbolag. Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor innan föreningsstämman.

Avgifter till föreningen
§25
Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.
Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.
I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

§26
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt far av förvärvaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5% av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av pantsättaren uttas pantsättningsavgift med högst 1% av basbeloppet.

Fond för underhåll
§27
Inom föreningen skall bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastigheter med tillhörande byggnader. Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter
§28
Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

• Egna installationer.
• Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt.
• Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten.
• Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten till de delar dessa inte är stamledningar.
• Golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar;

elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning; Ventilationsanordningar; Eldstäder med tillhörande rökgångar; Dörrar; Glas och bågar i fönster.
• Till lägenheten hörande mark.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass, och uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

§29
Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§30
Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§31
Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen 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 kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§32
Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§33
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. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på anvisad tid. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

§34
En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

§35
Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

§36
Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

1. Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
4. Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. 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,
6. Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
7. Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
8. Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

§37
Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen 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.

§38
Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§39
Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen far dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Meddelande till medlemmarna
§40
Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastigheter, eller genom utdelning eller genom föreningens nyhetsbrev.

Upplösning
§41
Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.
Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

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