

Stadgar

Firma och ändamål

§1.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vattuormen 31.

§2.

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlemmens rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§3.

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm.

Medlemskap

§4.

Fråga om antagande av medlem avgöres av styrelsen om annat ej följer av §52 bostadsrättslagen. Endast fysisk person kan beiljas medlemskap och förvärva bostadsrätt.

§5.

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

Avgifter

§6.

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten samt för de i §7 angivna avsättningarna. Årsavgift fördelas efter bostadsrättens andelstal. Årsavgift skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Årsavgift för lägenhet som har balkong byggd år 2013 eller senare skall utgå med ett belopp beräknat enligt föregående stycke höjt med ett s.k. balkongtillägg om 2,7 procent av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp. Basbeloppet fastställs årligen per den 1 januari eller därpå följande bankdag.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5% av det prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring (1962:381) som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1% av det prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring (1962:381) som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Avgifterna skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte avgift betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Avsättningar och användning av årsvinst

§7.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast före det verksamhetsår som infaller närmast efter det att slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,2% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Till dispositionsfond skall avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

De av medlem inbetalda balkongtillägget enligt 6 § skall föreningen fondera i en balkongfond. Upplupen ränta på inestående kapital skall årligen tillföras fonden. Fonden skall disponeras av styrelsen uteslutande för bestridande av kostnader och utgifter som hänför sig till balkonger byggda år 2013 eller senare, bland annat balkongernas underhållsbehov.

Styrelse och revisorer

§8.

Styrelsen består av minst 3 och högst 5 ledamöter med högst 3 suppleanter, vilka samtliga väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill den nästa ordinarie stämma hållits.

§9.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsförmär när de vid sammanträdet närvarande antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, där för beslutsförmär minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

§10.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

§11.

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv in behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall ej vara ordförande i styrelsen.

§12.

Utan föreningstämmas bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

§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),
- Upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- Minst en gång årligen, innan årsredovisning avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- Minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorns berättelse ska framläggas, till revisorn lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- Senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§14.

En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorn åligger:

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

§15.

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

Extra stämma hålles då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorn eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som ska förekomma på stämman.

Kallelse till föreningstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma skall ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem, som icke bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Anslagen skall uppsättas och de skriftliga kallelserna avsändas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

§16.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie stämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst en vecka före stämman.

§17.

På ordinarie föreningstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Val av justeringsmän
- d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- f) Föredragning av revisorns berättelse
- g) Fastställande av balansräkningen
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- i) Fråga om användande av vinst eller täckande av 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 utlysas och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§18.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom två veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

19§.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrätthavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

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

De fall – bland andra frågor om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 60-62 §§ bostadsrättslagen.

Räkenskapsår

20§.

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

21§.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp med vilka grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttas skall även den anges.

22§.

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrätthavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år har förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som ej får förvägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemsskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten 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 bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavarens närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar.

24§.

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till 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 föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

25§.

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet.

Avsägelse av bostadsrätt

26§.

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättsinnehavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskiftesom inträffas närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

27§.

a)

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hem- och bostadsrättsförsäkring.

b)

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick om inte annat följer av andra till femte styckena. Detta gäller även mark/yteplats om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar som styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken samt de av styrelsen upprättade "Tillägg till stadgar" (ordningsfrågor). Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installatiner för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i fönster.

Föreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet och som bostadsrättshavaren inte skäligen kan svara för (undantag: reparationer i själva bostadsrätten). Detsamma gäller för radiatorer och ventilationskanaler, dock svarar bostadsrättshavaren för målning av radiatorer. I fråga om el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla. Vidare svarar föreningen för målning av yttersidor av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdlöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn. Om det finns ohyra i lägenheten ska motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada. Är lägenheten försedd med balkong, terrass, mark/uteplats eller med egen ingång, åligger der bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det fins risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter anmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. Föreningen får även avhjälpa fel eller skada även om medlemmen inte går att kontakta, t ex på grund av utlandsvistelse, semester eller annan anledning samt att skadan omedelbart måste avhjälpas. Även i dessa fall sker avhjälpandet på medlemmens bekostnad.

§28.

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärda förändringar i lägenheten.

§29.

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall därvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av de som hör till hans hushåll eller som där gästar eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Gods som veterligt är, eller med skäl kan misstänkas vara, behäftat med ohyra får icke införas i lägenheten.

§30.

Bostadsrättföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

§31.

Bostadsrätthavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrätthavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrätthavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning till att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§32.

Bostadsrätthavaren får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§33.

Bostadsrätthavaren får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§34.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrätthavare till avflyttning,

- 1) om bostadsrätthavaren dröjer med betalnings av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
- 2) om bostadsrätthavaren utan behöfligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
- 3) om lägenheten användes i strid med 33 eller 34 §§.
- 4) om bostadsrätthavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrätthavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrager till att ohyran sprids i fastigheten,
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrätthavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand åsidosätter vad som enligt 30§ skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrätthavare,

- 6) om i strid med 31§ tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
- 7) om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2,3 eller 5-7 får endast ske om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

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

Övriga bestämmelser

§35.

Vid föreningens upplösande skall förfaras enligt 65§ bostadsrättlagen. Uppstår överskott ska det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas andelstal.

§36.

I allt varom ej här ovan stadgats gäller lagen om bostadsrätt (1991:614).

§37.

Styrelsen äger teckna borgen för lån, som medlem kan komma att upptaga för förvärv av bostadsrätt och därvid jämväl ställa pantbrev i föreningens fasta egendom som säkerhet för sådan borgensförbindelse eller sådant lån. Medlemmen skall i sådant fall pantsätta bostadsrätten till föreningen.

Att ovanstående stadgar har blivit å konstiturerande sammanträde den av föreningens medlemmar antagna betyga undertecknade styrelseledamöter.

Anders Urenbeck
Anders Urenbeck

Helena Lindström
Helena Lindström

Ingvar Olsson
Ingvar Olsson

Sofia H. Schack
Sofia Hegenbart Schack

Evelina Sandboren
Evelina Sandboren

Stockholm 19/4 -16