

2003-06-16 registrerades  
stadgar, stadgeändring av  
Patent och registreringsverket,  
Bolagsavdelningen

*Karin Berglund*  
02 11 21

## STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

### Ruddammen, Eskilstuna

#### **FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE**

##### **1 §**

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Ruddammen.

Föreningen äger fastigheten nr 7 i kvarteret Sidensvansen, Djurgårdsvägen 2, Eskilstuna.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus :

Dels upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Dels till medlemmarna hyra ut fastighetens garageplatser. Garageplatserna uthyres i turordning – efter skriftlig anmälan – till medlemmar för uppställning av fordon i bruk.

Dels hyra ut tre butikslokaler

Styrelsen har sitt säte i Eskilstuna.

#### **MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT**

##### **2 §**

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om vederbörande har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt som styrelsen bestämmer. (Se PM vid överlåtelse av bostadsrätt)

##### **3 §**

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk 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 bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. 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.

(Med detta menas par som lever under äktenskapsliknande förhållanden)

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

#### **INSATS OCH AVGIFTER MM**

##### **4 §**

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Årsavgiften betalas med 1/12 i förskott varje månad.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften. Dröjsmålsränta utgår från förfallodagen till dess full betalning sker. Påminnelseavgift utgår enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **5 §**

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, 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, el och vatten - till de delar dessa inte är stamledningar
- golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av stamledningar och vattenfyllda radiatorer inom lägenheten; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar och eldstäder inom lägenheten ; dörrar; glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong eller altan.

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

### **6 §**

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

## 7 §

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. Beslut om större förändringar och förändringar som berör mer än en lägenhet fattas av föreningsstämma.

## 8 §

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 med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

## 9 §

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 lämplig tid.

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

## 10 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om – efter skriftlig ansökan – styrelsen ger sitt samtycke.

## 11 §

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

## 12 §

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

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift (> 2 dagar efter förfallodag),
- 2) om lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- 3) om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
- 4) om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 5) om 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) om bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- 7) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 8) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 9) om 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.

### 13 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten.

### 14 §

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

### 15 §

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

Bostadsrättsföreningen har panträttsföreträdare om denna rätt bevakas hos kronofogden före åtgärd vidtages. Brf kan i samband med uppsägning, reparation och försäljning av lgh ha företrädare framför andra gäldenärer om rätten bevakas hos kronofogden före åtgärder vidtages.

## STYRELSEN

### 16 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Avgår under tjänstgöringstiden någon av styrelseledamöterna eller suppleanterna skall ofördröjligen å extra sammanträde utses ny ledamot eller suppleant för tiden intill nästa ordinarie föreningssammanträde.

Styrelseordförande och övriga ledamöter väljs av föreningsstämman. Ordinarie ledamöter väljs för högst två år och suppleanter för ett år. Styrelsen utser inom sig övriga funktionärer.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är den som är bosatt i föreningens fastighet. Om så bedöms önskvärt kan högst en person som icke är bosatt i fastigheten väljas.

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - på det sätt styrelsen bestämmer. Om värdet överstiger 10 000 kronor skall minst två styrelsemedlemmar teckna firman.

### 17 §

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll som undertecknas av ordföranden och justeras av den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Styrelsen ansvarar för att protokollen

inom kalenderår förs i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt. För räkenskapshandlingar gäller att de kan förstöras efter tio år. Denna regel gäller inte styrelseprotokoll. Dessa skall förvaras väl och får aldrig förstöras.

#### 18 §

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet 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 biträds av ordföranden. När för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras för giltigt beslut enhällighet.

#### 19 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

#### 20 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

### **RÄKENSKAPER OCH REVISION**

#### 21 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse – med bl a en redogörelse i ord för vad som hänt under räkenskapsåret och tiden närmast därefter – samt resultaträkning och balansräkning.

#### 22 §

Revisorerna skall vara minst två med minst två suppleanter. Av revisorerna respektive revisorssuppleanterna – vilka inte behöver vara medlemmar – bör minst en vara auktoriserad eller godkänd. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

#### 23 §

Revisorerna åligger:

- att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt arkivets skötsel,
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma avge revisionsberättelse.

#### 24 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

### **FÖRENINGSTÄMMA**

#### 25 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 1 mars och senast före april månads utgång.

## 26 §

Medlem som önskar lämna förslag till ordinarie föreningsstämma skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

## 27 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det. Eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen. med angivande av Ärende som föranleder begäran om extra stämma skall anges..

## 28 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisionsberättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 19) Avslutande

## 29 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. På föreningsstämma får beslut endast fattas i ärenden som upptagits i kallel-sen. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

## 30 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

### **31 §**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad 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.

### **32 §**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. 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.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

### **33 §**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

### **34 §**

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

## **MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA**

### **35 §**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

## **FONDER**

### **36 §**

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

## **UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M**

### **37 §**

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.

## **ÖVRIGT**

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

Ovanstående stadgar har antagits

vid ...Extra..... föreningsstämma 2002 - 12 - 10 .

Pia Beermann

Pia Beermann, ordf

Svenerik Källstad

Svenerik Källstad, sekr

samt vid Års..... stämma 2003 04 08

Pia Beermann

Svenerik Källstad

*( om ekonomiska anmärkningar/problem uppstår skall panthavare alltid meddelas)*