

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTERTORG

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är
Bostadsrättsföreningen Västertorg.

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler för nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemsskap

§ 3

Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen och vara försedd med medlemmens namnteckning. Överlåtelsehandling ska bifogas ansökan. Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han/hon innehar bostadsrätt.

Avgifter

§ 4

För bostadsrätten utgående årsavgift, insats, och i förekommande fall upplåtelseavgift, fastställs av styrelsen.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till bostadsrättens andelsvärde motsvarar vad som belöper på bostadsrätten av föreningens kostnader samt avsättning till yttre reparationsfond. Till yttre reparationsfond avsätts årligen ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. I årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, elektrisk ström och renhållning kan i fråga om lokal

beräknas efter förbrukning eller yta. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får högst uttas med 2,5 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring. Pantsättningsavgift får högst uppgå till 1 % av basbeloppet.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras vidare till kommande år.

Övergång av bostadsrätt

§ 5

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt ska till föreningen inlämna av parterna undertecknad överlåtelsehandling. Av denna ska framgå parternas namn, den bostadsrätt överlåtelsen avser, köpeskilling samt i förekommande fall överlåtelseavgift. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

§ 6

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne/denna utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antas till medlem i föreningen. Dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten med de begränsningar som anges i bostadsrättslagen.

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan godta honom/henne som bostadsrättshavare. Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka får inträde i föreningen inte vägras denne/denna.

Detsamma gäller om bostadsrätt övergått till bostadsrättshavaren närstående person som varaktigt sammanbott med denne/denna.

Har den till vilken bostadsrätt överlåtit inte antagits som medlem är överlåtelsen ogiltig.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 7

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla bostadsrättens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick samt underhålla disponibla förrådsutrymmen. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- * väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- * inredning och utrustning i kök, badrum och i övriga rum och utrymmen liksom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el (säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer samt all elektrisk utrustning) till de delar dessa inte är stamledningar; i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning av dessa.
- * golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar; dock ej för målning av ytterdörrens utsida.
- * brandvarnare
- * fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i bostadsrätten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller

genom vårdslöshet eller försummelse av någon som han/hon berett tillträde till bostadsrätten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brutit i den omsorg och tillsyn som han/hon bort iaktta. Om ohyra förekommer i bostadsrätten ska motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Är bostadsrätten försedd med balkong ska bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer mm.

Underhåll- och reparationsåtgärder ska utföras på ett fackmannamässigt sätt.

§ 8

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

§ 9

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i bostadsrätten utan styrelsens tillstånd.

Som väsentlig förändring räknas bl a alltid förändringar som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp, värme eller ventilation.

Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

§ 10

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han/hon använder bostadsrätten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten.

Han/hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han/hon berett tillträde till bostadsrätten.

§ 11

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till bostadsrätten när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra arbete.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till bostadsrätten när föreningen har rätt till det, kan Kronofogdemyndigheten förordna om handräckning.

§ 12

En bostadsrättshavare får inte upplåta hela sin bostadsrätt i andra om inte styrelsen ger sitt samtycke.

Tillstånd prövas av styrelsen efter skriftlig ansökan från bostadsrättshavaren. Av ansökan ska framgå skälet till uthyrningen, namn på hyresgästen samt uthyrningstiden. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 13

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i bostadsrätten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§ 14

Bostadsrättshavaren får inte använda bostadsrätten för annat ändamål än det avsedda.

§ 15

Nyttjanderätten till en bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad

att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter bostadsrätten i andra hand,
3. om bostadsrätten används i strid med 13 eller 14 §,
4. om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätt upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i bostadsrätt eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i bostadsrätten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. om bostadsrätten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som ska iakttas enligt 9 § vid bostadsrättens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till bostadsrätten enligt 10 § och han/hon inte kan visa giltig ursäkt för detta
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör sin skyldighet i övrigt och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. om bostadsrätten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 16

Om föreningen säger upp bostadsrätts-havaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Styrelse och revisorer

§ 17

Styrelsen består av fem ledamöter med minst två och högst fyra suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år från ordinarie föreningsstämma intill andra årets ordinarie föreningsstämma hållits.

Till styrelseledamot och suppleant kan väljas medlem i föreningen, medlems make/maka eller sambo samt högst en annan person som erhållit fullmakt från juridisk person som är medlem i föreningen.

§ 18

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma. Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§ 19

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1/1 - 31/12. Före mars månads utgång varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat-räkning samt balansräkning.

§ 20

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande

avhända föreningen dess fasta egendom eller tomt- rätt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 21

Revisorerna ska vara två jämte två suppleanter. Revisorer och suppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 22

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 15/4.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de ska behandlas.

§ 23

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före april månads utgång.

§ 24

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av det ärende som önskas behandlat.

§ 25

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 28 februari.

§ 26

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma :

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av styrelsens 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 revisorernas berättelse.
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.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor.
18. Stadgeenligt inkomna motioner.
19. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkt 1- 7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 27

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

§ 28

Vid föreningsstämman 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 gentemot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make/maka, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall uppvisa en skriftlig, dagtecknad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

§ 29

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar ska tillfalla medlemmarna i förhållande till andelsvärdena.

I allt varom ovan ej stadgats gäller Bostadsrättslagen.

Ovanstående stadgar har antagits vid:

Extra föreningsstämma 2003-06-02