

STADGAR

för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VÄSTERTORP I STOCKHOLM**



STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Västertorp i Stockholm

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Västertorp i Stockholm.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler. Föreningen kan hyra ut lokaler till andra än medlemmar.

Bostadsrätt är den rätt föreningen har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

§ 4 Överlåtelse av bostadsrätt samt insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

En bostadsrätt kan drabbas av tvångsförsäljning av olika skäl. Tvångsförsäljningen har då föregåtts av en uppmaning som inte följts. Skälen kan vara något av följande.

- Ägare till bostadsrätten kan vara ett dödsbo. Efter tre år efter dödsfallet får föreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskitte eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.
- En juridisk person som har förvärvat bostadsrätten får vägras inträde i föreningen även om förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda. Däremot kan en juridisk person som förvärvat bostadsrätten vid exekutiv auktion eller tvångsförsäljning och haft panträtt utöva bostadsrätten utan att vara medlem. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras medlemskap endast om maken inte är medlem i föreningen. Det samma gäller om bostadsrätten övergått till närstående person som varit sammanboende med bostadsrättshavaren.

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt ska beviljas medlemskap gäller också att bostadsrätten eller förvärvet innehåller av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt samboende närstående personer.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskitte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen anmana förvärvaren att inom sex

månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

§ 5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av köparen ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

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

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 6 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst elva styrelseledamöter med lägst två och högst fyra styrelsesuppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Ledamöter och suppleanter väljs för två år.

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av ledamöterna är närvarande.

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollet ska signeras i nederkanten på varje sida. Protokoll ska föras i nummerföljd och förvaras betryggande. Protokollet ska vara justerat och utsänt till berörda senast två veckor efter sammanträdet.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter. För giltighet krävs att två i förening ska teckna föreningens firma.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avyttra föreningens fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller besluta om tillbyggnad.

§ 7 Revisorer

En revisor och en suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Dessutom utses extern auktoriserad revisor.

Den av föreningsstämman valde revisorn ska varje kvartal granska föreningens räkenskaper. Revisorn ska också delta i besiktning och inventering av föreningens fasta egendom och övriga tillgångar.

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

Styrelsens resultat- och balansräkning och revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämma där de ska behandlas.

§ 8 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 september - 31 augusti.

§ 9 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast en månad före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 10 Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Val av protokollförare vid stämman.
5. Upprättande av röstlängd.
6. Val av två justeringsmän.
7. Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
8. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen.
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
10. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
11. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
12. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
13. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
14. Val av revisorer och revisorssuppleant.
15. Val av valberedning.
16. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.
17. Stämmans avslutande.

Protokoll vid föreningsstämma ska föras av den som stämman utser. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden ska biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet finnas tillgängligt för medlemmarna.

Extra stämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.

Valberedningen ska bestå av två ordinarie ledamöter och en suppleant.

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill nästa ordinarie förenings-

stämma hållits. En ledamot utses till sammankallande.

§ 11 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet. Meddelanden av större vikt delas ut till varje medlem eller via e-post.

§ 12 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före oktober månads utgång.

§ 13 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även balkong. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar som styrelsen meddelat om skötseln av balkonger. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas:

- Rummens väggar, golv och tak.
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen som hör till lägenheten, även ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas och el som befinner sig inne i lägenheten. När det gäller elledningar svarar bostadsrättshavaren endast från och med lägenhetens undercentral.
- Golvbrunnar.
- Glas och bågar i inner- och ytterfönster och dörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av ytterfönster.
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av inner-sidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

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

För reparationer på grund av brand eller vattenskada svarar bostadsrättshavaren **inom lägenheten** endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon 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. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid användning av lägenheten och andra delar av huset iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom huset. De ordningsregler som föreningen upprättat ska följas. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att

övriga boende i lägenheten samt tillfälliga gäster även respekterar upprättade regler.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete. När bostadsrätten ska säljas genom *tvångsförsäljning* är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota *ohyra* i fastigheten.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar *tillträde till lägenheten* kan styrelsen ansöka om handräddning.

En bostadsrättshavare får hyra ut sin lägenhet i *andra hand* endast om styrelsen ger sitt samtycke. Uthyrningen får ske endast ett år i taget.

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

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

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla *hemförsäkring* som gäller för bostadsrätt.

§ 14 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

§ 15 Förverkandeanledningar

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan av föreningen sägas upp av följande anledningar.

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.
2. Om bostadsrättshavaren utan styrelsens tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lägenheten huvudsakligen används för annat ändamål än det avsedda.
4. Om bostadsrättshavaren genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter det som föreningen angivit i ordningsreglerna vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som åligger bostadsrättshavaren.
6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa en giltig anledning till detta.

Nyttjanderätten är förverkad om rättelse inte skett på grund av förhållanden som avses i punkterna 1 - 3 och 5.

Är nyttjanderätten enligt punkt 1 ovan förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift får bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

Uppsägning får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i punkt 2 inte ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning är han skyldig att avflytta genast om inte bostadsrättshavaren sagt upp av speciell angiven orsak får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen.

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten av någon orsak som anges i punkterna 1 - 6 ska bostadsrätten *tvångsförsäljas* så snart det kan ske. Undantag är om föreningen, bostadsrättshavaren och eventuella borgenärer kommer överens om något annat. Försäljningen får dock

anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade. Av vad som kommit in genom försäljningen får föreningen behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran.

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

§ 16 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

Styrelsen eller av styrelsen utsedd representant ska varje år besiktiga och inventera föreningens egendom och tillgångar samt avge redogörelse i årsredovisningen. Stämмоvald revisor ska kallas till sådan besiktning.

§ 17 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 16. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 18 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.