

§ 1 Föreningens namn och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Västra Torp 199.
Styrelsen har sitt säte i Karlstads kommun, Värmlands län.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnad upplåta lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i BRF som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Övergång av bostadsrätt och medlemskap**a) Formkrav vid överlåtelse**

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lokal som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

b) Rätt till medlemskap

Inträde kan beviljas den som övertar bostadsrätt i föreningen. Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och BRF skäligen bör godta vederbörande som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

c) Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får BRF uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i BRF, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

d) Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i föreningen. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får BRF uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvsförfarande eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvet skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan tre år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i BRF, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

e) Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av BRF. För att pröva frågan om medlemskap kan BRF komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

f) Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i BRF.

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

§ 4 Avgifter till föreningen

a) Årsavgifter

Föreningsstämman ska fastställa årsavgift för respektive typ av lokal. Årsavgifter ska beräknas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften ska betalas årsvis och i förskott senast den sista vardagen i januari månad.

b) Elavgifter

Föreningen har ett för byggnaden gemensamt elnätabonnemang. För varje lokal finns individuell mätning av elförbrukning. Bostadsrättshavaren betalar samtliga förekommande delkostnader för sin lokals uppmätta förbrukning inkl energiskatt. Kostnad för gemensam förbrukning (yttre belysning och toalett mm) fördelas lika mellan lokalerna oavsett storlek.

Avläsning och rapportering ska göras av bostadsrättshavaren vid varje kvartalsskifte under period som styrelsen anger. Styrelsen äger rätt att göra kontrollavläsning av lokalens mätare.

§ 5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen.

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

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

§ 6 Styrelse mm

Styrelsen ska bestå av tre styrelseledamöter, varav en ordförande. Det ska finnas en styrelsesuppleant. Dessa väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Konstituering och firmateckning

Styrelsen konstituerar sig själv med undantag av styrelsens ordförande som väljs av föreningsstämma. Styrelsen utser inom övriga roller. Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan inom sig utse, att två styrelseledamöter tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

Beslutförhet

Styrelsen är beslutför när minst två styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen kan besluta att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras årsvis i nummerföljd.

§ 7 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

§ 8 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisor senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av förvaltningsberättelse samt resultaträkning och balansräkning.

§ 9 Revision mm

Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning, räkenskaper samt styrelsens förvaltning, utses en revisor utan suppleant av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisionsberättelse mm

Revisor ska lämna revisionsberättelsen senast tre veckor före föreningsstämma. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Årsredovisning, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 10 Förslag till föreningsstämman

Bostadsrättsinnehavare kan lämna förslag till ärenden som ska behandlas av föreningsstämma. Sådant förslag (motion) ska lämnas **skriftligt** till styrelsen **senast den 15 januari** för att kunna behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Förslag kan lämnas via epost, med post eller genom personlig överlämning.

Styrelsen ska behandla varje inkommen motion och till föreningsstämman lämna sitt yttrande.

§ 11 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

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

1. Val av ordförande för föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängden
3. Val av en justerare
4. Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordningen
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
9. Beslut om arvoden till styrelseledamöterna och revisor
10. Övriga ärenden från styrelsen
 - a) Beslut om ev avsättning till fond
 - b) Beslut om driftbudget
 - c) Beslut om årsavgift för nästföljande räkenskapsår
 - d) Ev övriga ärenden
11. Ärenden från medlemmar (motioner)
12. Val av tre styrelseledamöter och en styrelsesuppleant
13. Val av revisor
14. Val av valberedning
15. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 12 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 sex veckor** före och **senast två veckor** före föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma görs genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utskick med e-post eller som brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna skickas ut som e-post eller som brev med posten.

§ 13 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 14 Bostadsrättsfrågor

a) Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt. Utdraget ska ange:

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för bostadsrätten,
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten, samt
6. datum för utfärdandet.

b) Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lokalen i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lokalen och att bekosta åtgärderna.

Till det inre räknas: lokalens väggar, golv och innertak.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren, svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende bl.a uppvärmning, el och ventilation. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 15. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

För reparationer på grund av uppkommen skada svarar bostadsrättshavaren 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 lokalen eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lokalen. 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.

c) Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att byggnaden och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 14b, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. Yttre ledningar för dagvatten och elektricitet
2. Ledningar för elektricitet som bostadsrättsföreningen försett lokal med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- /bärande vägg eller i på vägg monterad kanalisation, fram till lokalens elundercentral,
3. Körport inkl gångdörr samt staket.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens byggnad, som berör bostadsrättshavarens lokal.

d) Tillträde till lokal

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lokalen när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsälgas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lokalen och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

e) Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lokal i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lokal i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i bostadsrätts-föreningen. När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahands-upplåtelsen.

§ 15 Förändring i lokal

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lokalen, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för elektricitet som föreningen försett lokalen med fram till elundercentral eller annan väsentlig förändring av lokalen. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 16 Underhåll

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

§ 17 Fonder mm

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

§ 18 Ändring av stadgar

Beslut att ändra stadgarna fattas av bostadsrättsföreningens stämma. Förslag till ändring ska i sin helhet medfölja kallelse till stämman.

För beslut om ändring av stadgarna krävs antingen

- Att **samtliga röstberättigade** godkänner på en stämma eller
- Att beslutet tas av två på varandra följande stämmor. På den första ska beslut fattas med **enkel majoritet** och på den andra en majoritet om **minst två tredjedelar** av de röstande.

Då två stämmor ska hållas finns inget krav på att någon av stämmorna ska vara ordinarie stämma. Det viktiga är att det är två stämmor som följer efter varandra, dvs utan någon stämma mellan.

§ 19 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

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