

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Västergården i Nyköping

§1 Föreningsnamn

Föreningens firma är **Bostadsrättsföreningen Västergården i Nyköping,**

§2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§3 Medlemskap

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen.

Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris.

Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt som upplåtelsen.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap.

Dödsbo efter avliden bostadsrättshavare har rätt att utöva bostadsrätten. Sedan tre år från dödsfallet förflutit, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

§4 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Nyköpings kommun i Södermanlands län.

Registrerades av Bolagsverket 2012-07-26

§5 Insats och avgifter

Avgift för inträde i föreningen skall ej utgå.

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av 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 bankdagen före varje ny månads början.

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid, får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess att full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om inkassokostnader mm.

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 eller yta.

Ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse regleras ej av bostadsrättsföreningen.

§6 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§7 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska vara skriftlig. Kallelsen ska innehålla en 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.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller lämnas till varje lägenhet.

§8 Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen senast sex månader efter verksamhetsårets slut.

Extra stämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner omständigheterna därtill föranleda eller då minst en tiondel av föreningens röstberättigade medlemmar där om till styrelsen inlämnat en skriftlig anhållan med angivande av ärende som önskas behandlas.

Medlem som önskar att ett visst ärende ska behandlas på ordinarie föreningsstämman ska anmäla ärendet skriftligt senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
2. Godkännande av röstlängden
3. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordning
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 åt styrelseledamöterna
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. Val av styrelseledamöter och suppleant
11. Val av två revisorer och eventuell revisorssuppleant
12. Val av valberedning
13. Av föreningsmedlem anmält ärende

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlem äger inte överlåta sin rösträtt till annan person än maka/e, partner, sambo, eller med fullmakt, till annan medlem. Ingen medlem får genom fullmakt representera mer än en bostadsrätt. Omröstning vid föreningsstämma ska ske öppet om inte ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning. I andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden.

§9 Extra föreningsstämma

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen. Intill dess ordförande för stämman utsetts, förs ordet av styrelsens ordförande eller vice ordförande, om sådan utsetts, eller vid förfall för dem den till levnadsåren äldste bland de närvarande styrelseledamöterna.

§10 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 maka/a, partner, sambo, föräldrar, syskon eller god man får vara biträde eller ombud.

§11 Styrelse

Styrelsen består av tre till fem ledamöter samt en suppleant, vilka väljs av ordinarie föreningsstämma för en tid av två år, det vill säga fram till den ordinarie föreningsstämma, som hålls om två år. För att inte samtliga styrelseledamöterna ska stå i tur att avgå samtidigt väljs en till två av dem under jämna år och de övriga under udda år. Avgående ledamot får omväljas.

Styrelsen konstituerar sig själv, det vill säga utser ordförande, sekreterare och kassör om inte föreningsstämma beslutat annorlunda. Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämma kan dock välja en ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

Styrelsen är beslutsför när tre fjärdedelar av denna är närvarande. För giltighet av fattade beslut i sådant fall fordras full enighet.

§ 12 Styrelsens åtaganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
- Att senast en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.
- Att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för föreningens medlemmar.
- Att minst en gång om året, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

§13 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet 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.

Vad gäller bostadsrättshavares ansvar hänvisas till §20.

§14 Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny- till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 15 Firmatecknare och protokoll

Styrelsen utser inom sig två firmatecknare, som äger rätt att i förening teckna föreningens firma. Firmatecknarna får dock var och en ensam attestera räkningar till föreningen.

Styrelse jämte suppleant skall på ordförandens kallelse sammanträda så ofta som erfordras, dock minst en gång per kvartal. Vid sammanträdena skall föras protokoll som justeras av ordföranden.

Protokollen skall föras i nummer följd och förvaras på betryggande sätt.

§16 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens förvaltning utses två revisorer med revisorssuppleant av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

Revisorerna åligger att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma avgiva revisionsberättelse.

Revisorerna skall efter kallelse delta i den årliga besiktningen av föreningens fastigheter och i inventeringen av övriga tillgångar.

Revisorerna skall ge styrelsen tillfälle till skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över eventuella anmärkningar.

§17 Överlåtelse av bostadsrätt

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

§18 Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenhet till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock bara åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller för annan medlem i föreningen.

§19 Sundhet och ordning

Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättsföreningen eller som utför arbete för bostadsrättshavares räkning.

§20 Bostadsrättshavares ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen och mark i gott skick.

Med mark avses rabatter vid lägenhetens entré samt uteplats på lägenhetens baksida. Den mark som disponeras av lägenhetsinnehavaren, räknas utifrån lägenhetens yta. Lika bred som lägenheten, lika långt ut från husfasaden sträcker sig den mark som räknas höra till lägenheten.

All annan mark disponeras gemensamt av föreningen. Dock gäller att de buskar, träd och övriga inhägnader som naturligt avgränsade ytor närmast lägenheterna den 1 januari 2010 gäller som lägenhetsmark .

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

Om lägenheten är utrustad med balkong svarar bostadsrättshavaren för snöskottning och renhållning av denna.

§21 Brand- och vattenledningsskador

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- och vattenskada 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 ha iakttagit.

§22 Föreningens rätt till underhåll

Bostadsrättsföreningen har rätt att 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 hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§23 Felanmälan

Bostadsrättshavare är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dess stadgar.

§24 Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

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

§25 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§26 Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§27 Tillbyggnad

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, solskydd, parabolantennor etc får inte monteras på husens utsida.

Belysningsarmaturer, trädäck och liknande får endast monteras på husets utsida /uteplats efter styrelsens skriftliga tillstånd. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar.

Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

§28 Förverkande

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad till att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning ibland annat följande fall:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift.
2. Lägenheten utan behövligt samtycke upplåtes i andra hand
3. Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
4. Lägenheten används till annat ändamål än vad den är avsedd för
5. Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
6. Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för det
7. Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det kan anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
8. Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande.
9. 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 huset

§29 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagen regler ska föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostaden.

§30 Upplösning av föreningen

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

§31 Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

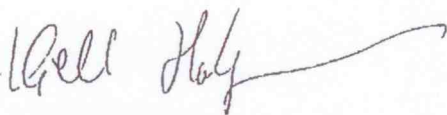
§32 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

2012070904571

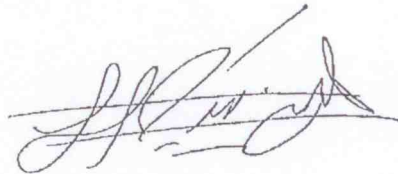
Dessa stadgar antogs vid den ordinarie stämman den 12 april 2011 och vid den ordinarie stämman den 17 april 2012 .

Nyköping den 11 juni 2012



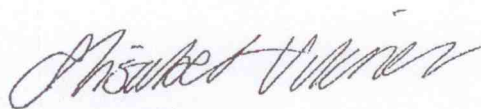
Kjell Holgersson

Ordförande



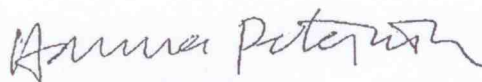
Damon Nikyar

vice ordförande



Elisabet Vikner

Kassör



Hanna Petersson

sekreterare