

S T A D G A R

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Utanverket.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 2

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

§ 3

Medlemskap i föreningen kan endast beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller 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 skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Detta gäller även för det fall att bostadsrättslägenheten förvärvas med samäganderätt av flera förvärvare då inte samtliga avser att permanent bo i lägenheten.

Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sambor på vilken lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas. En person under 18 år (underårig) eller för vilken förordnats god man eller förvaltare får vägras medlemskap i föreningen.

§ 4

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

BRF UTANVERKET

716408-7533

§ 5

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen. I ansökan skall anges personnummer och aktuell adress. Överlåtaren skall till styrelsen anmäla sin nya adress.

Bostadsrättshavare som överlåtits sin bostadsrätt till annan medlem skall till föreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas ansökan/anmälan.

§ 6

När en bostadsrätt har överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen.

§ 7

Om förvärvaren i strid med § 6 flyttar in i lägenheten och utövar bostadsrätten innan han har antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlemskap.

§ 8

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

INSATS OCH AVGIFTER MM

§ 9

Insats vid upplåtelse av bostadsrätt, årsavgift och upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift fastställs av styrelsen.

Ändring av insats kan endast beslutas av föreningsstämman.

§ 10

Föreningens kostnader för den löpande verksamheten finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal enligt föreningens lägenhetsförteckning. I årsavgiften ingående kostnader för värme och varmvatten, el, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

§ 11

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Upplåtelseavgiften fastställs av styrelsen i samband med att upplåtelse sker. Upplåtelseavgiften skall anges i upplåtelseavtalet. Överlåtelseavgiften får

BRF UTANVERKET

716408-7533

uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

§ 12

Upplåtelseavgift betalas av förvärvaren.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

§ 13

Avgifterna till föreningen skall 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 full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm, enligt vid var tid gällande lydelse av resp. författningstext.

§ 14

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av extra förrådsutrymmen o dyl utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 15

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner samt för det löpande och periodiska underhållet. Med lägenhet menas ursprungliga lägenheter och tillkomna lägenheter i form av tillbyggda, ombyggda eller sammanslagna lägenheter; ävensom åtgärder som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer mm. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelar rörande den allmänna utformningen av lägenheten och tillhörande utrymmen.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens inre omfattar

1. rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
2. inredning och utrustning i kök, badrum, övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten, såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, värme, ventilation och elektricitet till de delar dessa inte är stamledningar, svagströmsan-

BRF UTANVERKET

716408-7533

läggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetens undercentral, till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationsanordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar, inner och ytterdörrar, glas och bågar i fönster,

3. brevinkast i ytterdörr,

4. renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong eller terrass,

5 egna installationer.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med eller för målning av yttersidor av dörrar och fönster.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada och för åtgärder vid förekomsten av ohyra i lägenheten.

§ 16

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

§ 17

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. Som väsentlig förändring som kräver styrelsens tillstånd räknas bl a alltid förändring som kräver bygglov, bygganmälan eller innebär ändring av ledning för vatten, värme eller fläkt/ventilation.

§ 18

Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt enligt gällande regler. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

§ 19

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä 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

BRF UTANVERKET

716408-7533

någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

§ 20

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

§ 21

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.

För det fall att bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

§ 22

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill sk. tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

§ 23

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt namnet på den till vilken lägenheten skall upplåtas i andra hand.

§ 24

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

§ 25

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

BRF UTANVERKET

716408-7533

§ 26

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

- bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas,
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem,
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- bostadsrättshavaren eller den som lägenhetens 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,
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt att skyldigheten fullgörs,
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en ino o oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller bostadsrättshavaren eller annan i lägenheten tillhandahåller tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

§ 27

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

§ 28

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

FÖRENINGENS ORGANISATION

§ 29

Föreningens organisation består av föreningsstämma, styrelse, revisorer och valberedning.

BRF UTANVERKET

716408-7533

Föreningsstämman

§ 30

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid ordinarie eller extra föreningsstämma.

§ 31

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

§ 32

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

§ 33

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans 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 revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga 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 enligt § 32
19. Stämmans avslutande

§ 34

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 det ärende som önskas behandlat på stämman.

BRF UTANVERKET

716408-7533

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkterna 1-7 ovan förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 35

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. 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.

§ 36

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Är medlemmar som innehar bostadsrätt gemensamt oense om hur de skall rösta har de att förfara enligt vad föreskrivs i lag (1904:48) om samäganderätt. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 37

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo till medlem eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast annan medlem, make, sambo till medlem eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara biträde. Biträde får inte företräda mer än en medlem.

§ 38

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.

§ 39

Ordförande skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller

- att röstlängden, om sådan upprättas, skall tas in eller biläggas protokollet
- att stämmans beslut skall föras in
- om omröstning har ägt rum, att resultatet skall anges.

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

BRF UTANVERKET

716408-7533

Valberedning

§ 40

Vid ordinarie föreningsstämma skall utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen skall bestå av högst tre personer, varav en skall vara sammankallande. Valberedningens ledamöter skall utses bland föreningens medlemmar.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämman.

Styrelsen

§ 41

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.

§ 42

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med lägst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Val av styrelseledamöter och suppleanter skall ske för sådan tid att hälften eller vid udda tal det antal som är närmast högre skall avgå vid ordinarie stämma det ena året och övriga vid nästa ordinarie stämma etc.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas make till medlem och sambo till medlem.

Minst halva antalet styrelseledamöter skall vara bosatta inom EES-området.

Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens hus.

Den som är under 18 år eller i konkurs eller har god man eller förvaltare enligt föräldrabalken eller har näringsförbud kan inte vara styrelseledamot. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

§ 43

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, på det sätt styrelsen bestämmer.

BRF UTANVERKET

716408-7533

§ 44

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. 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. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

§ 45

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen äger dock in-teckna och belåna sådan egendom.

§ 46

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning.

§ 47

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokoll skall förvaras på ett be-tryggande sätt och sättas i nummerföljd.

Räkenskaper och revision

§ 48

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§ 49

Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två supple-
anter.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till dess nästa ordinarie föreningsstämma har hållits.

Föreningsstämma kan när som helst avsätta en revisor eller revisorssuppleant och tillsätta en ny.

§ 50

För att kunna väljas som revisor eller revisorssuppleant krävs att den som skall väl-
jas

är bosatt inom EES-området,
inte är i konkurs,

BRF UTANVERKET

716408-7533

är minst 18 år,
inte har förvaltare enligt föräldrabalken,
inte är styrelseledamot i föreningen,
inte är anställd hos eller på annat sätt har en beroendeställning till föreningen eller någon styrelseledamot,
inte är make, sambo, syskon, svåger eller släkt i upp- eller nedstigande led med styrelseledamot,
inte har skulder till föreningen, annat än vad som normalt sammanhänger med medlemskap i föreningen; samt
har tillräckliga kunskaper i och erfarenhet av redovisning och ekonomiska förhållanden för att kunna utföra sitt uppdrag.

§ 51

Revisorerna skall avge revisionsberättelsen senast två veckor innan föreningsstämman.

§ 52

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

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

§ 53

Meddelanden till medlemmarna delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

FONDER

§ 54

Inom föreningen kan bildas följande fonder

fond för yttre underhåll
dispositionsfond.

Till fond för yttre underhåll skall årligen, om resultatutrymme finns, avsättas ett belopp som fastställs av föreningsstämman.

BRF UTANVERKET

716408-7533

UPPLÖSNING, LIKVIDATION OCH VINST

§55

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal enligt föreningens lägenhetsförteckning.

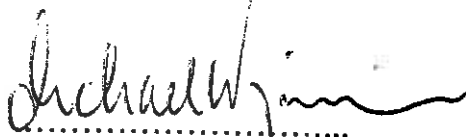
Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal enligt föreningens lägenhetsförteckning.

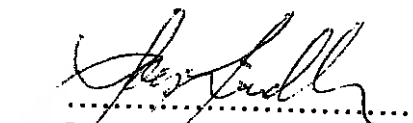
ÖVRIGT

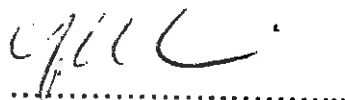
§ 56

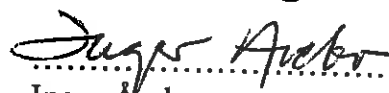
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig tillämplig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2002 samt slutgiltigt på ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2003.


.....
Michael Wågström


.....
Lars Lindh


.....
Kjell Emilsson


.....
Inger Årebo


.....
Esmeralda Claesson