


Jan-Erik Haglund

## Stadgar för Bostadsrättsföreningen Arnö nr 7, Nyköping

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på konstituerande sammanträde den 29 april 2004.



Jan-Erik Haglund  
Ordförande



Stefan Berg  
Kassör

### Föreningens firma och ändamål

#### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Arnö nr 7, Nyköping.

#### 2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt under obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Särskilda bestämmelser

#### 3 §

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Nyköping.

#### 4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före april månads utgång. Jfr 17 §

### Räkenskapsår

#### 5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

## Medlemskap

### 6 §

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

### 7 §

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

## Avgifter

### 8 §

För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så och för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas grundavgifter och erlägges på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

Föreningen äger rätt att låta kreditpröva den som avser att köpa bostadsrätt innan han antas som medlem i föreningen enligt 6 §. Avgift för kreditprovning skall erläggas av den bostadsrättshavare som avser att försälja bostadsrätten.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

## Avsättningar och användning av årsvinst

### 9 §

*Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll* skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som innefaller närmast efter det slutfinansiering av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,2 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning.

## Styrelse och revisorer

### 10 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka väljs av föreningen på ordinarie stämma för en period av högst två år.

### 11 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

## 12 §

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

## 13 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall ej vara ordförande i styrelsen.

## 14 §

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

## 15 §

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

## 16 §

En revisor jämte en suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

**Föreningsstämma**

## 17 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4 §.

Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma skall ange de ärenden,

som skall förekomma på stämman. Medlem, som icke bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämman och senast en vecka före extra stämman.

#### 18 §

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst en vecka före stämman.

#### 19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Val av justeringsmän.
- d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- f) Föredragning av revisorernas berättelse.
- g) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- j) Fråga om arvoden.
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- l) Val av revisor och suppleant.
- m) Övriga anmälda ärenden.

På extra stämman skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

#### 20 §

Vid stämman fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

#### 21 §

Vid föreningsstämma 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 mot föreningen.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som antingen skall vara äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller annan föreningsmedlem. Ombud skall ha skriftlig, dagtecknad fullmakt.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland andra frågor om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § p 1, p 3-4 och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614).

## Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

### 22 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt

de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttas, skall även den anges.

### 23 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

### 24 §

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavarens närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

### 25 §

Har den till vilken en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för innehavarens räkning.

### 26 §

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet. Avtal skall ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

## Avsägelse av bostadsrätt

### 27 §

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### 28 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen goda och rena.

Lägenhetens inre räknas såväl rummets väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innanpartier. Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterpartier och ej heller för underhåll av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för el, gas och vatten som för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten med vilken föreningen förses i lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppstått genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillfälligt varit i lägenheten eller som där gästas honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som tillfälligt varit i lägenheten för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller dock samma bestämmelse endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han tillfärdat.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

### 29 §

Bostadsrättshavaren får ej, utan tillstånd av styrelsen företa avsevärda förändringar i lägenheten.

### 30 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fodras för att bevara byggnadens utrustning och skick och fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med utens lag. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över vad som sålunda åligger honom själv och ska även av detta i öfrigt svara för enligt 28 § tredje stycket.

Om det som utser sig till en hyresvärd med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenheten.

### 31 §

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig inspektion eller annat utövat arbete som erfordras.

### 32 §

Bostadsrättshavare får ej, utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem i föreningen, om så avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd får lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen har beaktansvärd anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

### 33 §

Bostadsrättshavare får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock erbjuda stöd och hjälp till medlemmar som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

### 34 §

Bostadsrättshavare får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för byggnaden eller annan medlem.

## 35 §

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift en vecka efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§,
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 30§ skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare.
6. om i strid med 31 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

### Övriga bestämmelser

## 36 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas grundavgifter.

## 37 §

I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.