

# Stadgar för bostadsrättsföreningen ANDERBO Nyköping


Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna på extra föreningsstämma den 1992-01-14 och ordinarie föreningsstämma den 1992-03-31.

  
.....  
Errol Lindqvist

  
.....  
Gösta Malmqvist

  
.....  
Kerstin Berg

  
.....  
Bo Johansson

  
.....  
Liselotte Lindqvist

## Länsstyrelsens godkännande

Den 26 november 1992 blev de stadgar, inneliggande protokollsutdrag avser, enligt lagen om ekonomiska föreningar och enligt bostadsrättslagen hos länsstyrelsen i Södermanlands län registrerade; betygar

  
Anita Helmersson

## Föreningens firma och ändamål

### § 1

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen ANDERBO, Nyköping organisation nr: 716402-0948

### § 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Särskilda bestämmelser

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Nyköping Södermanland

§ 4

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

Räkenskapsår.

§ 5

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 Januari-31 December

Medlemskap

§ 6

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Rätt till överprövning av frågan tvist till hyresbostadsnämnden.

§ 7

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han/hon innehar bostadsrätt.

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen till styrelsen senast 2 månader före utträde om inte speciella skäl föreligger och handlingen skall vara försedd med medlemens bevitnade namnunderskrift.

Avgifter

§ 8

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgiftrena fördelas efter bostadsrätternas insatser och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift uttages med 2,5% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som erlägges av säljaren.

Pantsättningsavgift uttages med 1 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som erlägges av bostadsrättsinnehavaren

### Avsättningar och användning av årsvinst

#### § 9

Avsättning för bostadsrättshavarnas underhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastigheter genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning.

### Styrelse och revisor.

#### § 10

Styrelsen skall bestå av minst 4 ledamöter och minst en suppleant vilka väljs av medlemarna på ordinarie föreningsstämma:

Ordförande	1 år
Sekreterare	2 år ( val jämnt årtal )
Kassör	2 år ( val ojämnt årtal )
Ledamot	2 år ( val jämnt årtal )
Ledamot	2 år ( val ojämnt årtal )
Suppleant	1 år

När det för statligt bostadsstöd krävs att kommun utövar insyn i bostadsrättsföreningens verksamhet, kan detta fullföljas genom att minst en av styrelseledamöterna och suppleant för denne utses av kommunen. Istället för styrelseledamot och suppleant kan kommunen utse rapportör. Rapportören skall ta del av styrelsens förvaltning och äger rätt att närvara vid föreningsstämmor, styrelsesammanträden och besiktningar.

Vid styrelsesammanträden och föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad i protokoll

Av kommunen utsedd ledamot och suppleant behöver inte vara medlem i föreningen. Kommunal insyn skall utövas till och med räkenskapsåret 1993 utgång.

#### § 11

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.

#### § 13

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

Vicevärden får inte vara ordförande i bostadsrättsföreningen.

#### § 14

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte 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, besikta föreningens fastighet 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 en kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

#### § 16

En revisor och suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

När det för statligt bostadsstöd krävs att föreningen även har minst en revisor och en suppleant utsedda av kommun, skall dessa årligen utses till dess att fem år förflutit räknat från den tidpunkt då det till föreningen första gången utbetalats statligt stöd. Istället för revisor och suppleant kan kommunen utse kommunalt organ att granska föreningens ekonomi och räkenskaper.

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 skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom distribution eller anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter.

Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden, som skall behandlas på stämman.

Medlem, som inte bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress

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

§ 18

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 19

- På ordinarie stämma skall förekomma följande ärenden:
- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
  - b) Val av ordförande vid stämman
  - c) Val av justeringsman
  - 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 ärenden, vilka angivits i kallelsen.

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

§ 20

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt, utskickat eller anslaget på därför avsedd plats enligt § 17 för medlemmarna.

§ 21

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostad gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt.

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

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

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

De fall, bland annat fråga om ändring av dessa stadgar där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 § i bostadsrättslagen.

### Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

#### § 22

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om 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.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

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

#### § 24

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras tillträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make/maka får maken/makan vägras inträde i föreningen endast då maken/makan inte uppfyller av föreningen särskilt uppställt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken/makan uppfyller sådana krav. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till en annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

## § 25

Om en bostadsrätt genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

## § 26

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

## § 27

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter 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 lägenheterna jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även intilliggande markytor direkt anslutna till bostadslägenheten.



Till lägenheten inre räknas: rummets väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten: glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar för målning av ytterfönster och ytterdörrars in och utsida. Brf svarar för underhåll av radiatorer, vattenarmaturer och anordningar från stamledningen för avlopp, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om sådan skada uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller någon annan som han inrymmt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Tredje stycket första punkten gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

#### § 29

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten, garage, bilparkering och markytter utan tillstånd av styrelsen.

#### § 30

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överenskommelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enl 28 § tredje stycket.

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

#### § 31

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.

#### § 32

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare , som under viss tid inte haft tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med vilkor.

§ 33

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 34

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

§ 35

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrätten till avflyttning:

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfalldagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfalldagen.
- 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 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 fastigheten.
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
- 6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta.

- 7) om bostadsrättshavaren inte fullgör 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 används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte 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 låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

#### Övriga bestämmelser

##### § 36

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

##### § 37

Gemensamhetsarbete av och på föreningens egendom sker genom kallelse 1 vecka före fastställd dag. Närvaro vid gemensamhetsarbete premieras med återbetalning av viss del på årsavgiften. Beloppets storlek bestäms av styrelsen beroende på arbetsinsats och omfattning. Det åligger var och en boende inom bostadsrättsföreningen Anderbo att sanda då förhållande och väderleken påkallar detta

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att vinter och sommarunderhåll som skottning, sopning och sandning sköts på egna intilliggande markytor, praktiskt disponibla till bostadsrättslägenheten.

##### § 38

Skyldighet föreligger för bostadsrättsinnehavare att inneha giltig hemförsäkring och till denna teckna tillägsförsäkring för bostadsrätt.

Tilläggsförsäkringen täcker självriskan ( 1 basbelopp ) för fastighetsförsäkringen vid eventuell vattenskada eller annan skada som kan uppkomma för tredje part.

§ 39

Det åligger varje boende i bostadsrättsföreningen Anderbo att utöva tillsyn över egna husdjur såsom hundar, katter eller dylikt. Husdjur får ej rastas eller vara lösspringande inom Anderbo bostadsområde då detta kan upplevas som sannitär olägenhet och skall efterlevas enligt § 30.

§ 40

Parkering inom bostadsområdet är inte tillåten. All parkering sker på därtill uppmärkta platser framför garagen. Fordons- trafik bör minimeras i bostadsområdet dock är varutransporter, av- och påstigning tillåtet. Parkering på Svalstavägen och Tegelvägen skall undvikas enligt vad som föreskrivs i första stycket i § 30.

§ 41

Abonnering av gemensamhetslokalen sker medelst att senast 1 vecka i förväg på anslagstavlan i lokalen avisera sitt intresse.

Gemensamhetslokalen får ej användas i någon form av närings- verksamhet eller därmed likartad verksamhet.

Lokalen skall efter nyttjandet lämnas välstädad och iordning- ställd.

§ 42

Soprummet får endast användas för hushållssopor som lägges väl emballerade i därtill uppställda sopsäckar.

Grovsopor transporteras genom innehavarens försorg till kommunal soptipp eller liknande.

Returpapper (ej hela kartonger) lägges i därför uppställd lastpall.

Lånade trädgårdsredskap återställs väl rengjorda.

## § 43

Arvode till ledamot ingående i bostadsrättsföreningens styrelse utgår med %-tal baserat på rådande basbelopp för räkenskapsåret enligt lagen 1962:381 om allmän försäkring.

Ordförande	20 %	
Kassör	20 %	
Sekreterare	5 %	
Ledamot	3 %	
Suppleant	0.3 %	för varje påbörjad timma.
Vicevärd	3 %	för helt år och 0,3 % som timmarvode för varje påbörjad timma som attesteras av styrelsen enligt paragraf 12.

Ersättning för arbeten som inte kan hänföras till renodlade styrelseuppdrag beslutas av styrelsen enligt § 11

## § 44

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och andra tillämpliga lagar.