

**STADGAR för
Bostadsrättsföreningen BRANDSTODEN 27, Nyköping**

§ 1

Firma och ändamål

Föreningen, vars firma är Bostadsrättsföreningen Brandstoden 27, har till ändamål att förvärva tomten nr 27 i 21:sta kvarteret Brandstoden i Nyköping samt att därå uppföra nybyggnad åt sina medlemmar, upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Den rätt inom föreningen, som på grund av sådan upplåtelse tillkommer medlem, benämnes bostadsrätt och medlem, som innehar bostadsrätt, benämnes bostadsrättshavare.

§ 2

Medlemskap

Ansökan om medlemskap inom föreningen ingives skriftligen till och prövas av styrelsen.

§ 3

Medlem, som ej är bostadsrättshavare, kan efter beslut å föreningssammanträde uteslutas, om han förfar bedrägligt mot föreningen eller eljest företager handling, som skadar dess intressen.

§ 4

Bostadsrätt och avgifter

Vid inträde i föreningen skall varje medlem till föreningen erlägga en inträdesavgift av 25 kronor.

§ 5

Bostadsrätt må upplåtas allenast åt medlem i föreningen.

För bostadsrätt i föreningens fastighet erlägges på tider, som av styrelsen bestämmes, grundavgift och årsavgift efter nedan angivna grunder.

Grundavgiften beräknas efter lägenhets andelsvärde. Med lägenhets andelsvärde förstås det belopp, vartill lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet å alla lägenheterna i föreningens hus.

Årsavgiften bestämmes årligen av styrelsen och skall vara så avvägd, att den med hänsyn till lägenhetens andelsvärde kommer att motsvara vad å lägenheten belöper av

- a) räntor och amorteringar
- b) skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll och renhållning samt för vatten elektrisk kraft och andra onera

- c) avsättning till dispositionsfond, reservfond och fond för inre reparationer enligt vad här sedan stadgas.

§ 6

Till täckande av opåräknade utgifter vare bostadsrättshavare skyldig att efter lägenhets andelsvärde och i av styrelsen fastställd ordning erlägga särskilt tillskott, som dock icke för något räkenskapsår må fastställas till högre belopp än vad som motsvara 1 % av lägenhetens andelsvärde. Den tid, som vilken dylikt särskilt tillskott må avfordras bostadsrättshavare, må ej understiga tre månader från det beslut om tillskottet fattades.

§ 7

Under sådan tid, då något belopp återstår oguldet å föreningens eventuellt beviljat statligt tertiär- och/eller tillägglån, få avgifter eller särskilt tillskott icke uttagas med högre belopp av bostadsrättshavare än Länsbostadsnämnden i Södermanlands län medgivit.

Ersättning för rätten att teckna bostadsrätt må ej utgå.

Under sådan tid som avses i första stycket, må endast i undantagsfall uthyrning av lägenhet ske samt skall styrelsen tillse, att vid sådan uthyrning icke uttages högre hyra än vad Länsbostadsnämnden i Södermanlands län medgivit.

§ 8

Bostadsrättshavare erhåller genom styrelsens försorg ett bostadsrättsbevis, som innehållande föreningens stadgar, skall utvisa dagen för utfärdandet, fastighetens beteckning samt den åt bostadsrättshavaren upplåtna lägenhetens nummer, belägenhet, rumsantal, övriga utrymmen och andelsvärdet i enlighet med för föreningens verksamhet upprättad ekonomisk plan.

Å bostadsrättsbeviset skola av bostadsrättshavaren gjorda inbetalningar införas och kvitteras.

§ 9

Övergång och bostadsrätt

Har bostadsrätt efter överlåtelse eller annorledes övergått på ny innehavare, må denne ej utöva bostadsrätten med mindre han är eller antagits till medlem i föreningen.

Under sådan tid, då föreningen eventuellt beviljat tertiär- och/eller tillägglån utestår oguldet, äger bostadsrättshavare icke utan medgivande av föreningens styrelse överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet.

§ 10

Fonder

Inom föreningen bildas följande fonder:

- a) Dispositionsfond
- b) Reservfond
- c) Fond för inre reparationer

Dispositionsfonden bildas av det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet. Ur denna fond bestrides omkostnader för större extra reparationer och moderniseringsarbeten, utgifter för förvaltning i den mån desamma genom den fastställda årsavgiften ej kunnat gäldas, samt hyresförluster och andra förluster å föreningens rörelse.

Reservfonden bildas genom årlig avsättning av minst 0,1 % av andelsvärdet, dock lägst 5 % av föreningens årsvinst enligt 17 § 1 om. första stycket föreningslagen. Dylig avsättning skall göras intill dess reservfonden uppgår till minst ett belopp, motsvarande 5 % av samtliga andelsvärden, dock lägst det belopp, varom stadgas i 17 § 1 mom. andra stycket föreningslagen.

Fonden för inre reparationer bildas genom årlig uttaxering å bostadsrättshavarna av ett belopp, motsvarande minst 0,3 % av andelsvärdet. De fonderade beloppen i denna fond ägas av bostadsrättshavarna personligen och skola gottgöras dem å särskilt konto. Fonden må disponeras av varje bostadsrättshavare personligen i så motto, att han får av fonden tillgodogöra sig belopp, motsvarande kostnaderna för reparationer inom hans lägenhet i den mån dessa av styrelsen påyrkas eller godkänns som behövliga intill högst det belopp han har till godo å nu nämnt konto. Därutöver bestridas kostnaderna för dylika reparationer av bostadsrättshavaren själv.

§ 11

Styrelse och revisorer

Föreningens angelägenheter handhaves av en styrelse om fem personer, som väljas å ordinarie föreningsammanträde för en tid av två år.

Vid samma tid utses för samma tid tre suppleanter.

Styrelsen är icke beslutför, då minde än tre ledamöter eller suppleanter äro närvarande.

Styrelsen utser inom sig ordförande och vice ordförande.

Styrelsens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ordinarie ledamöter i förening.

Styrelsen skall ha sitt säte i Nyköping och konstituerar sig själv.

§ 12

Å styrelsen ankommer att till beloppen fastställa grundavgifter och årsavgifter, ävensom att bestämma den ordning, vari beloppen skola erläggas.

Styrelsen skall förvalta föreningens fastighet genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken icke själv behöver vara ledamot eller suppleant i styrelsen eller medlem i föreningen.

Styrelsen äger icke utan föreningsammanträdes bemyndigande försälja, nedriva, ombygga eller belåna (inteckna) föreningens fasta egendom. Givet bemyndigande gäller ej utöver två år.

Styrelsen ansvarar för att handelsböcker för föreningen föras i enlighet med bokföringslagen den 31 maj 1929.

Föreningens räkenskaper skola avslutas för kalenderår.

Före februari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, vinst- och förlusträkning samt balansräkning.

Styrelsen skall en gång varje år innan förvaltningsberättelsen avgives besiktiga föreningens fastighet och övriga tillgångar.

Ersättning till styrelseledamot eller till person, anställd av föreningen, må ej utgå med större belopp än vad som kan anses utgöra skälig ersättning för utfört arbete.

§ 13

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skola granskas av två revisorer, utsedda för en tid av ett år och valda å ordinarie föreningssammanträde. På samma sätt och för samma tid utses två revisorssuppleanter.

Det åligger revisorerna att en gång om året före ordinarie föreningssammanträde verkställa fullständig revision av föreningens räkenskaper samt att dessutom minst en gång i kvartalet granska föreningens kassa och inneliggande värdehandlingar.

Revisorerna skola tillse, att därest statligt tertiär- och/eller tilläggsån beviljats, styrelsens beslut ej strider mot lånemyndighetens föreskrifter eller mot föreningens mot sådan myndighet gjorda åtaganden.

Revisorerna skola till- eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsen.

§ 14

Styrelsens förvaltningsberättelse, revisorernas berättelse samt styrelsens yttrande i anledning av utav revisorerna gjorda anmärkningar skola hållas tillgängliga för medlemmarna eller vara till medlemmarna utsända minst åtta dagar före det sammanträde å vilket de skola förekomma till behandling.

§ 15

Föreningssammanträde

Ordinarie föreningssammanträde hålles före april månads utgång.

Extra sammanträde hålles, då styrelse eller revisorer finna omständigheter därtill föranleda eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigande medlemmar därom hos styrelsen inlämnat skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas behandlat.

Styrelsen är skyldig att efter inkommen sådan anhållan snarast möjligt utfärda kallelse till sammanträde.

§ 16

Medlem som önskar visst ärende behandlat å föreningssammanträde, skall därom till styrelsen ingiva skriftlig anmälan minst 20 dagar före sammanträdet hållande, och åligger det styrelsen att minst 30 dagar före sådant sammanträde genom i fastigheten uppsatt meddelande erinra medlemmarna om denna föreskrift.

§ 17

På ordinarie föreningssammanträde skall förekomma:

1. Uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar.
2. Val av ordförande för sammanträdet.
3. Val av två justeringsmän
4. Fråga om kallelse till sammanträdet behörigen skett.
5. Styrelsens förvaltningsberättelse
6. Revisorernas berättelse.
7. Fastställande av balansräkningen
8. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
9. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Fråga om arvoden åt styrelsen och revisorerna.
11. Val av revisorer.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter
13. Övriga frågor

Intill dess ordföranden blivit utsedd, föres ordet av styrelsens ordförande eller vice ordförande, eller vid förfall för dem, av den till levnadsåren äldste bland de närvarande styrelseledamöterna.

På extra föreningssammanträde skola förekomma endast de ärenden, för vilka sammanträdet utlysts och vilka angivits i kallelsen till detsamma.

§ 18

Kallelse till sammanträde, såväl ordinarie som extra, innehållande uppgift om förekommande ärenden, skall bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag å lämplig plats inom fastigheten eller delgivas personligt genom särskilt utfärdad kallelselista. Medlem, som ej bor inom föreningens fastighet, skall skriftligen kallas under sin till styrelsen uppgivna adress. Anlagen skola vara uppsatta eller skriftliga kallelser avlämnade till posten senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra sammanträde. Andra meddelanden bringas till medlemmarnas kännedom på enahanda sätt.

§ 19

Sedan bostadsrätt upplåtits åt minst fem medlemmar, skola i fråga om fattande av föreningsbeslut allenast bostadsrättshavare vara att anse såsom medlemmar, dock ej då fråga är om beslut, varigenom inskränkning sker i de medlemmars rätt, vilka ej äro bostadsrättshavare. Den, som häftar för ogulden avgift till föreningen, äger ej rösträtt, ej heller den som av sagt sin bostadsrätt, uppsagt sig till utträde eller uteslutits ur föreningen.

Varje röstberättigad äger en röst.

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

Bolag, förening eller annan juridisk person må utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud, som icke är medlem i föreningen, men eljest får endast den, som själv är medlem, på grund av fullmakt utöva rösträtt för annan.

§ 20

Omröstning vid föreningssammanträde sker öppet, där ej närvarande röstberättigad medlem påkallar slutna omröstning.

Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, men gäller i andra frågor den mening, som biträdes av ordföranden.

§ 21

Allmänna bestämmelser

Därest icke statligt tertiär- och/eller tilläggs lån till fullo guldits, skall i händelse av föreningens likvidation en var återbekomma det belopp, som svarar mot medlemmens sammanlagda kapitaltillskott.

Uppstår därefter överskott, skall detta överlämnas till stadsfullmäktige i Nyköping att användas till ändamål, som Länsbostadsnämnden i Södermanlands län kan godkänna.

§ 22

Bostadsrättsföreningens stadgar får ej ändras utan Länsbostadsnämnden i Södermanlands län godkännande.

§ 23

Bostadsrättshavarnas skyldigheter

Bostadsrättshavare är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt att därvid ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter föreningen meddelar, ävensom att hålla noggrann tillsyn därå, att vad sålunda åligger honom själv iakttages jämväl av hans husfolk och av den, som av honom inrymts i lägenheten.

Bostadsrättshavare får ej vägra föreningens tillträde till lägenheten, när sådant erfordras för nödig tillsyn eller för utförande av arbeten, som påkallas. Föreningen skall iakttaga, att lägenhetens innehavare förorsakas minsta möjligt olägenhet.

Bostadsrättshavare äger att åt annan upplåta lägenheten till begagnande, dock icke utan styrelsens tillstånd till någon, som ej är medlem i föreningen. För rätt att i lägenheten stadigvarande inrymma främmande person erfordras styrelsens tillstånd.

§ 24

Bostadsrättshavare åligger att på egen bekostnad hålla lägenheten jämte därtill hörande utrymmen i gott stånd, ehuru bostadsrättshavaren därtill kan äga anlita fonder för inre reparationer, i övrigt hänvisas till 41 § i bostadsrättsföreningslagen.

Till lägenhetens inre räknas såväl väggar, golv och tak som eldstäder, elektriska ledningar intill mätare, gas-, vatten- och avloppsledningar till den del de befinna sig inom lägenheten ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar, dock så att förening svarar för målningen av yttersidorna på ytterdörrar och ytterfönster.

§ 25

Skulle väggohyra upptäckas, inom lägenheten, är bostadsrättshavaren ansvarig för att underrättelse därom ofördröjligen göres hos styrelsen.

Kostnaderna för desinfektionsåtgärder inom lägenheten jämte sådana kostnader, som kunna förorsakas genom att bostadsrättshavaren eller annan icke kan eller icke får bebo lägenheten under den tid sådana arbeten pågå, skola betalas av bostadsrättshavarens andel i inre reparationsfonden, så långt denna andel räcker. Därutöver bestrides kostnaderna av bostadsrättshavaren själv.

§ 26

Underlåter bostadsrättshavaren att i rätt tid fullgöra inbetalning å grundavgift, som förfaller till betalning före det tillträde av lägenheten får ske, äger styrelsen, där ej rättelse sker inom en månad efter anmaning och ej heller med styrelsens medgivande tillträde ägt rum, förklara avtalet om upplåtelse hävt. Anmaning sker genom rekommenderat brev.

Då avtal sålunda hävts, kan inbetalt belopp ej återfordras; och äger föreningen rätt till skadestånd i den mån föreningen lidit skada, som ej ersatts genom inbetalt belopp.

§ 27

Nyttjanderätten till lägenhet, som innehaves under bostadsrätt, var, där tillträde ägt rum, förverkad och föreningen förty berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning.

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med erläggande av grundavgift, årsavgift eller särskilt tillskott utöver fjorton dagar från det föreningen efter förfallodagen genom rekommenderat brev anmodat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet.
2. Om lägenheten nyttjas till annat ändamål än det, vartill den är avsedd, och avsevärt men därigenom kan tillskyndas föreningen eller någon av dess medlemmar.
3. Om utan tillstånd av styrelsen bostadsrättshavaren till annan än medlem upplåter lägenheten till begagnande eller han, utan att vara därtill berättigad, i lägenheten stadigvarande inrymmer främmande person.

4. Om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller där lägenheten upplåtits till begagnande av annan, denne åsidosätter något av vad jämlikt 23 § 1 st skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn som enligt samma bestämmelser åligger bostadsrättshavare.

5. Om i fall, där jämlikt 23 § 2 st bostadsrättshavaren är pliktig att lämna annan tillträde till lägenheten, sådant vägras och giltig ursäkt ej kan visas.

6. Om bostadsrättshavaren åsidosätter honom åvilade ej förut härovan nämnd förpliktelse, vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerlig vikt.

Finnes i fall, som denna paragraf avser, vad som lägges bostadsrättshavaren till last vara av ringa betydenhet, få han ej skiljas från lägenheten.

Innan uppsägning sker på grund av förhållande, som under 2-6 sägs, skall föreningen hava berett bostadsrättshavaren tillfälle att inom skälig tid vidtaga rättelse.

Uppsägning skall ske skriftligen eller med vittnen, såvida icke skriftligt erkännanden om uppsägning lämnas.

Sker uppsägning av anledning, som i 1, 4 och 5 sägs, är bostadsrättshavaren skyldig att genast avflytta. I övriga fall äger bostadsrättshavaren kvarsitta till den fardag enligt hyreslagen, som infaller näst efter tre månader från uppsägningen.

§ 28

Angående bostadsrättshavarnas rättigheter och skyldigheter i övrigt skall lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar och lagen den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar äga tillämpning.

Därest statligt tertiär- eller tillägglån beviljats föreningen gäller vidare att föreningen skall låta sig lända till efterrättelse Länsbostadsnämndens i Södermanlands län anvisningar.

§ 29

Twister mellan föreningen och styrelsen eller ledamot eller föreningsmedlem, skall där de ej angå fråga om nyttjanderätts förverkande, hänskjutas till avgörande av skiljemän enligt lagen om skiljemän.

Att förestående stadgar blivit antagna av Bostadsrättsföreningen Brandstoden 27, Nyköping, vid konstituerande sammanträde i Nyköping den 4/5 1959 betyga undertecknade, föreningens styrelse och suppleanter.

Reinhold Nyström
Rune Ahnmark
K.G Darnell
Estrid Johansson

Sven Graflund
Georg Andersson
Ragnar Eriksson
Inga-Britt Hagelroth

Egenhändiga namnteckningar bevittna:

Mona Ahnmark

Gunnar Graflund

År 1959 den 12 maj blev den förening, inneliggande stadgar avser, enligt gällande lag om ekonomiska föreningar och bostadsrättsföreningar hos länsstyrelsen i Södermanlands län registrerad betygar: Nyköping i landskansliet som ovan.

På tjänstens vägnar:

Gunnar Sjöberg

Ordningsregler för

Bostadsrättsföreningen BRANDSTODEN 27, Nyköping

Utöver vad stadgarna föreskriver gäller följande:

1. Lägenheten med tillhörande utrymmen samt föreningens egendom i övrigt skall väl vårdas och aktsamt begagnas.
2. Inom lägenhet får icke bedrivas sådan verksamhet eller utföras något, som kan vara störande för övriga i fastigheten boende.
3. Skyltning genom anslag eller annorledes å fastighetens ytterväggar, i förstugor och trappuppgångar får icke vidtagas utan styrelsens medgivande.
4. Vid besök å vind eller i källare får bart brinnande ljus ej användas. Det elektriska ljuset skall därstädes användas med sparsamhet och vid utgåendet släckas. Tobaksrökning får icke förekomma. Dörrar till vind och källare skall ovillkorligen hållas låsta.
5. När lägenhetsinnehavare hyser djur skall noga tillses att dessa ej för oljud, osnyggar eller gör ofog. Djuren får icke släppas lösa i trappuppgångar eller på gård.
6. Vädring av lägenhet skall ske genom fönster eller balkongdörr och ej genom tambur.
7. Gård, trappuppgångar, förstugor samt vinds- och källargångar får icke belamras med skräp, packlårar o.d. Cyklar, barnvagnar, sparkstöttingar etc. skall uppställas på därför avsedda platser.
8. Parkering av fordon på gården får icke ske så att infart till garagen blockeras.
9. Skakning och piskning av kläder, mattor o.d. får icke ske genom fönster eller från balkong.
10. Piskning av mattor o.d. får endast ske på därför avsedd plats och ej under annan tid än mellan kl 9 f.m. och kl 8 e.m.
11. Sparsamhet skall iakttagas med vatten. Vattenkranar skall hållas stängda, när stamledning är avstängd. Störande vattentappningar får ej ske mellan kl 11 e.m. och kl 7 f.m.
12. Anmälan skall omedelbart ske om skada eller fel uppstår på värmeledning, avlopp, vatten eller vad vara månede till vice värd eller fastighetsskötare.
13. Före inflyttning skall intyg företes vice värden att möbler, tavlor o.d. är helt fria från ohyra. Anmälan skall ofördröjligen ske till vice värden om ohyra skulle visa sig i lägenheten.
14. Vid användande av sopnedkast skall soporna inläggas i väl slutna paket av sådan storlek att stopp icke kan uppkomma i kanalen.

15. Rengöring av lägenheternas ytterdörrar skall ske genom lägenhetsinnehavarens försorg. Torkmattor får ej placeras utanför dörren.
16. Markiser och blomlådor får uppsättas först efter styrelsens godkännande.
17. Anslutning till fastighetens centralantenn får endast ske med därför avsedd specialsladd. Separat antenn för radio eller television får endast uppsättas efter styrelsens medgivande.
18. Vid utförande av musik eller användande av grammofon eller radiohögtalare i lägenhet skall efter kl 11 e.m. och före kl 7 f.m. tillses att andra ej störes därav.
19. Duvor får icke matas.
20. Lägenhetsinnehavare skall tillse att föreningens stadgar och ordningsregler iakttages av samtliga i lägenheten boende liksom även av tillfälliga gäster.
21. För tvättstuga, tork- och strykrum gäller särskilda ordningsregler.