

# Stadgar

för bostadsrättsföreningen

## Norden i Trelleborg

### Föreningens firma och ändamål

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Norden i Trelleborg.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden samt tillgodose gemensamma intressen och behov.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Säte

2§

Föreningens styrelsen har sitt säte i Trelleborg.

### Medlemskap

3§

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk och juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller genom överlåtelse förvärvar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåts skriftligen. Bostadsrättsinnehavare anmäler till styrelsen när överlåtelse ska ske och till vem överlåtelse ska ske.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen.

### Avgifter

4§

Grundavgift och årsavgift fastställs av föreningsstämma. Årsavgiften avvägs så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt för dess avsättningar. Årsavgifterna erlägges på tider som styrelsen bestämmer. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår påminnelseavgift och dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften, från förfallodagen till dess full betalning sker. Påminnelseavgiftens storlek beslutas av stämman.

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

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av föreningsstämma. Avgifterna storlek beslutas av stämman och ska följa gällande lag.

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom bankgiro.

### Övergång av bostadsrätt

5§

Bostadsrättshavare, som överlåter sin bostadsrätt, skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen ska ske.

Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet. Upplåtelse/överlåtelsehandling skall ange parternas namn, personnummer, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen, köpeskilling samt de belopp som skall betalas, årsavgift och ev. insats.

Ny innehavare får endast utöva bostadsrätten om han är eller antas till medlem i föreningen. Kopia på underskriven överlåtelsehandling (köp eller gåvohandling) överlämnas till styrelsen. För godkännande av ny bostadsrättshavare kan styrelsen fordra att få: referens från tidigare hyresvärd, uppgifter om arbetsgivare samt kreditupplysning.

Utan hinder av första stycket, får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan 1 år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom 6 månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte, i anledning av bostadsrättshavares död, eller att någon, som ej vägrats medlemskap i föreningen, förvärvat bostadsrätten.

Iakttages inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

#### 6§

Den, till vilken bostadsrätt övergått, får inte vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas med honom/henne som bostadsrättsinnehavare.

I fråga om andel i bostadsrätt ska skriftlig anmälan göras till styrelsen om ev. förändring mot tidigare till styrelsen inlämnade köp eller gåvohandlingar.

#### 7§

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits som medlem, får föreningen anmana innehavaren, att inom 6 månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Iakttages inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

#### 8§

Har till den vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits som medlem, är överlåtelsen ogiltig. Om förvärvaren vid försäljning vid exekutiv auktion eller offentlig auktion ej antagits som medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning.

#### **Avsägelse av bostadsrätt**

#### 9§

Bostadsrättshavare kan, sedan 2 år förflutit från det bostadsrätten uppläts, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelsen görs skriftligen till styrelsen.

Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen, utan ersättning, vid det månadsskifte som inträffar närmast efter 3 månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

#### **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

#### 10§

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick om inget annat bestämts i stadgarna eller följer av denna paragraf.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande utformning, vård och skötsel av föreningens uteplats och mark.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för i lägenheten:

- Rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning i kök och badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el som föreningen försett lägenheten med yll de delar som befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler lägenheter. I fråga om radiatorer svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning.
- Ytter- och inner fönster samt ytter och innerdörrar.
- Golvbrunnar, eldstäder, rökgångar.
- Tillse att minst en brandvarnare är i funktion.

Föreningen svarar sålunda för:

- Reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar mer än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.
- Ifråga om stamledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens sökringstavla.
- Målning av yttersidor av fönster och ytterdörrar och i förekommande fall kittning.
- Reparation i anledning av brand eller rörledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit;
  1. genom bostadsrättshavarens vållande eller
  2. genom vårdslöshet eller försummelse
    - a) av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar denne.
    - b) någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten.
    - c) någon som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande tillämpning gälla som vid brand eller rörledningsskada.

Är bostadsrätten försedd med balkong åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

11§

Bostadsrättshavare får, sedan lägenhetens tillträts, företaga förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock endast företagas efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att det inte medför men för föreningen eller annan medlem.

12§

Bostadsrättshavare är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han ska följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över allt vad som sålunda åligger honom själv iakttagas även av dem, för vilka han svarar enligt §10, tredje stycket.

13§

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter bostadsrättshavare att bereda föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen enligt första stycket har rätt till det, kan tingsrätt förorda handräckning.

14§ Bostadsrättshavaren får, efter medgivande från styrelsen, i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem om han har beaktningsvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke.

15§

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

16§

Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda som, bostadsrättshavaren – fysisk eller juridisk person, angav vid medlemstillträdet. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

17§

Nyttjanderätt 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 betalningen av grundavgift, ev. överlåtelseavgift eller pantsättningsavgift utöver två veckor från det föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet.
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. om lägenheten används i strid med 15§ och 16§.
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i fastigheten
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter vad som enligt 12§ skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrätt
6. om i strid med 13§ tillträde till lägenhet vägras och bostadsrättshavare inte kan visa giltig ursäkt
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åliggande skyldighet och det måste varar av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

Nyttjanderätten är ej förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning till grund av förhållande, som avses i första stycket 2, 3, 5, 6 eller 7, får endast ske om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till flyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

18§

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 17§ första stycket 2, 3 eller 5-7, men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader, från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i nämnda paragrafs första stycke, under punkterna 4 eller 7 eller inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavare att vidtaga rättelse.

#### 19§

Är nyttjanderätten enligt 17§, första stycket 1, förverkad på grund av dröjsmål med betalning av avgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten, får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

#### 20§

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i 17§, första stycket 1 eller 4-6, är han skyldig att genast avflytta, om inget annat följer av 19§. Uppsäges bostadsrättshavare av annan i 17§ angiven orsak, får han kvarbo till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar att skäligen avflytta tidigare.

#### 21§

Har bostadsrättshavare blivit skild från lägenheten till följd av uppsägningen i fall som avses i 17§, skall bostadsrätten försäljas på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära den ersättning som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

### Styrelse och revisorer

#### 22§

Styrelsen består av tre ledamöter och högst lika antal suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för ett år från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma.

#### 23§

Styrelsen har säte i Trelleborg.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när vid sammanträde två ledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig. Vid styrelsemöte med endast två ledamöter närvarande erfordras att båda biträder beslutet.

Föreningens firma tecknas av två styrelsemedlemmar tillsammans, varav den ena alltid är föreningens ordförande.

#### 24§

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari tom 31 december.

Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorer avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

## 25§

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fast egendom utan för detta erfordras föreningsstämmans godkännande.

## 26§

Föreningen ska ha en revisor jämte suppleant för denne.

Revisor och revisorssuppleant väljes för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

## 27§

Revisorn skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast 1 maj.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorn gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över revisorn gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

## Föreningsstämma

### 28§

Ordinarie föreningsstämma hålles årligen före maj månads utgång.

### 29§

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen finner skäl därtill eller när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst 1/5 av samtliga röstberättigade.

### 30§

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

### 31§

På ordinarie stämma skall förekomma:

- A) Stämmans öppnande av den styrelsen utsett.
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Godkännande av dagordning
- D) Val av ordförande vid stämman
- E) Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- F) Val av två justeringsmän
- G) Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- H) Styrelsens årsredovisning
- I) Revisorernas berättelse
- J) Fråga om fastställande av resultat- och balansräkning
- K) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter

- L) Beslut om resultatdisposition
- M) Arvode åt styrelsen och revisorerna
- N) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- O) Val av revisor och suppleant
- P) Val av valberedning
- Q) Övriga anmälda ärenden
- R) Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall förutom punkt A-G ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts på kallelsen till stämman.

### 32§

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag i trapphuset, på tavlan i entrén. Kallelsen ska tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem som inte bor i föreningens hus, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest av styrelsen känd adress.

Kallelse får utföras tidigast 4 veckor före stämman och skall utfärdas senast 2 veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

### 33§

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av fullbemäktigat ombud som antingen skall vara äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska ha skriftlig, dagtecknad fullmakt, som gäller högst ett år från utfärdandet.

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

De fall – bland annat fråga om ändring av stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23§ i bostadsrättslagen (1991:614).

### 34§

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

### 35§

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till andelstalet.

### 36§

I allt varom ej här ovan stadgats gäller vid varje tidpunkt gällande lag om bostadsrätt och andra tillämpliga lagar.

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på brf Nordens extra föreningsstämma den / 2005 samt på föreningsstämma den / 2006.

/ 2006

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

