

Stadgar för Brf Nanna 13 Västerås

§ 1

Föreningens firma

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Nanna 13.

§ 2

Föreningens ändamål

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

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

§ 3

Styrelsen har sitt säte i Västerås.

§ 4

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före maj månads utgång. Jfr § 17.

Räkenskapsår

§ 5

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

§ 6

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen.

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap 10§ bostadsrättslagen.

Anmälan om inträde i föreningen skall göras skriftligen. Medlemsförteckning skall för varje medlem innehålla uppgift om namn, adress och tillträdesdatum samt den

bostadsrättslägenhet som vederbörande innehar.

§ 7

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt, såvida inte annat framgår enligt § 35 i dessa stadgar.

Avgifter

§ 8

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas yta.

Årsavgiften fastställs av styrelsen.

Månadsavgiften som är 1/12 av årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar, såsom hyra av parkeringsplats, garage bestäms särskilda avgifter av styrelsen.

Om inte månadsavgiften betalas i rätt tid enligt andra stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Se även § 35:1 i dessa stadgar.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

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

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Avsättning och användning av årsvinst

§ 9

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll.

Dispositionsfond.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas minst ett belopp motsvarande 0,5 % av fastighetens taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas ytor.

Styrelse och revisorer

§ 10

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.

Styrelsen består av sju ledamöter.

Till styrelseledamot kan medlem väljas, eller make/maka till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person. Till styrelsen kan även adjungeras sakkunnig icke medlem.

Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot eller rapportör och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

§ 11

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande vid sammanträdet överstiger hälften av hela antalet ordinarie ledamöter. När för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande fordras enhällighet om beslut för att dessa skall vara giltiga.

Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

§ 12

Styrelsen utser minst två och högst fyra styrelseledamöter, samt högst en annan person, att två i förening teckna föreningens firma.

§ 13

Vicevärd får ej vara ordförande i föreningen. Skulle vicevärd bli aktuellt handläggs det av styrelsen som separat ärende.

§ 14

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

§ 15

Det åligger styrelsen:

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 ge förslag till årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.

Att besiktiga föreningens fastigheter samt redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

Att minst sex veckor före föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisning och verksamhetsberättelse.

§ 16

Revisor väljs på föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast *tre* veckor före föreningsstämman.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens

förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före ordinarie föreningsstämma på vilken ärendet skall behandlas.

Föreningsstämma

§ 17

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

Extra föreningsstämma skall hållas då styrelsen finner skäl till det, och skall av styrelsen även utlysas då detta skriftligen begärs av en revisor eller av minst 1/10 av samtliga röst-berättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 18 skall anges i kallelsen. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I viss lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post. Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller utfärdas genom utdelning eller postbefordran.

§ 18

Medlem som önskar få ett ärende behandlat på föreningsstämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast vid den tidpunkt som styrelsen bestämmer.

§ 19

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1 Öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- 4 Godkännande av dagordningen
- 5 Val av två justerare tillika rösträknare
- 6 Frågan om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9 Föredragning av revisorns berättelse
- 10 Beslut och fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13 Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14 Beslut om antal ledamöter och suppleanter
- 15 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
- 19 Avslutande

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

§ 20

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna.

§ 21

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt 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 ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, make, varaktigt sammanboende eller närstående. Med närstående avses här föräldrar, syskon eller barn. Ombudet skall förete en skriftlig, undertecknad fullmakt, ej äldre än en månad. Ingen skall på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet. Vid personval kan närvarande röstberättigad påkalla sluten omröstning.

Vid lika röstetal har mötesordföranden utslagsröst.

Upplåtelse av bostadsrätt

§ 22

Regler om upplåtelse och insats finns i bostadsrättslagen kap 4 respektive kap 7 och 9.

Överlåtelse av bostadsrätt

§ 23

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.

Bestyrkt avskrift eller kopia av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

§ 24

Har bostadsrätt överlåtits 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.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 25

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 26

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 27

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar ej för underhåll av balkong eller utsidorna av ytterdörrar och fönster, och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningarna för vatten, avlopp, värme, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för hans räkning. I fråga om brandskada, som bostadsrättshavaren själv inte vållat, gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och hänsyn som han borde iakttaga.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare

bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer mm.

Övriga anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, uteplatser etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

§ 28

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighets tillstånd erhålls. Bostadsrättshavaren svarar för all sophantering i och omkring eventuell ombyggnad. Inget avfall får slängas i fastighetens sopsortering i samband med ombyggnad. Upplyningsplikt gäller mot hantverkare och liknande.

Alla bostadsrättshavare förväntas att delta efter förmåga i allmänna aktiviteter såsom städdagar, trädgårdsskötsel, trappstädning eller annat som styrelse eller årsstämma bestämmer skall aktivitetens läggas.

§ 29

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

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

§ 30

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. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

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

§ 31

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Synnerliga skäl skall gälla för andrahandsuthyrning, och tillstånd skall gälla för en viss tid och kan förenas med villkor.

Vägrar styrelsen upplåtelse i andra hand kan bostadsrättshavaren överklaga beslutet till hyresnämnden, enligt bostadsrättslagen 7 kap § 11.

§ 32

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.

§ 33

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

§ 34

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen får säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala månadsavgift utöver två vardagar från förfallodagen.

Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.

Om lägenheten används i strid med § 32 eller § 33.

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 dröjer att underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten och därigenom bidrar till att ohyran sprids i fastigheten. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 28, 29 och 30 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.

Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet som åvilar honom och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

Om lägenheten används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, i vilken 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 förhållanden som avses i denna paragraf punkt 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållanden som avses i denna paragraf punkt 2 får inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Nyttjanderätten är förverkad enligt denna paragraf punkt 1, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

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

Ändring av stadgar

§ 35

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det.

Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Antagna vid stämma 2018-04-23

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

Övriga bestämmelser

§ 36

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas yta.

§ 37

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (SFS 1991:614) och andra tillämpliga lagar.