

## Stadgar för Bostadsrättsföreningen Bo Klok i Eriksvik

### Firma, ändamål och säte samt räkenskapsår

#### 1 §

Föreningens firma är **Bostadsrättsföreningen Bo Klok i Eriksvik**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i **Söderköpings kommun**.

Föreningens räkenskapsår omfattar **kalenderår**.

### Överlåtelse av bostadsrätt och medlemskap

#### 2 §

Ett avtal om **överlåtelse av bostadsrätt** genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap.

Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

Medlemskap kan förvägras om vederlag lämnats vid överlåtelsen utöver vad som framgår av köpehandlingen.

#### 3 §

**Medlemskap** i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om 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 en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

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

### Övergång av bostadsrätt

#### 4 §

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens **make eller partner** i ett registrerat partnerskap får maken eller partnern vägras inträde i föreningen endast om maken eller partnern inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

## 5 §

Om en bostadsrätt övergått genom **bodelning, arv, testamente**, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Laktas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

## Avgifter

### 6 §

För att täcka föreningens kostnader för verksamheten samt för de i 35 § angivna avsättningarna skall varje bostadsrätt betala **årsavgift** till föreningen. Årsavgift fastställs av styrelsen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal och betalas på tider som styrelsen bestämmer. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

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

### 7 §

**Överlåtelseavgift** och **pantsättningsavgift** får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas normalt av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### 8 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd, garageplats, uteplats eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av

- a) ledningar för avlopp, värme, vatten och el – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- b) till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, lås inklusive nycklar och all målning av ytterdörrrens insida
- c) icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- d) innerdörrar inklusive handtag, lister och foder
- e) vattenfyllda radiatorer vad avser målning
- f) ventiler till ventilationskanaler
- g) säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- h) brandvarnare
- i) fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- j) markiser

I badrum eller annat våtrum svarar bostadsrättshavaren därutöver för

- k) till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- l) inredning, belysningsarmaturer
- m) vitvaror, sanitetsporlin
- n) golvbrunnar inklusive klämring

*aud* AB  
K

- o) rensning av golvbrunnar
- p) tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- q) kranar och avstängningsventiler

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom

- r) vitvaror
- s) köksfläkt inklusive rengöring av filter
- t) egna anskaffningar av inventarier och utrustningar, såsom diskmaskin och torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- u) kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för att från- och tilluftsventiler regelbundet rengörs och hålls öppna. Efter rengöring skall frånluftsventilerna återställas i ursprungligt läge.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för renhållning och snöskottning av balkong (övertvåning) och veranda (bottenvåning).

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

Bostadsrättsinnehavaren är också skyldig att i övrigt följa de **Ordnings- och trivselregler** som föreningen genom dess styrelse beslutat om.

## 9 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter uppmaning om rättelse, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

## 10 §

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom utförda installationer, gjorda reparationer och underhåll.

## 11 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. **Väsentlig förändring** får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

## 12 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att, när denne använder lägenheten och andra delar av fastigheten, iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten samt i övrigt rätta sig efter de särskilda **Ordnings- och trivselregler** som föreningen genom dess styrelse beslutat om. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar honom eller henne eller av någon annan som han eller hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete

för hans eller hennes räkning.

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

### 13 §

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 8 §. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

### 14 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i **andra hand** till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

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

### 15 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

### 16 §

**Nyttjanderätten** till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser **förverkas** bland annat om

- a) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- b) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- c) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- d) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- e) 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
- f) bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda **Ordnings- och trivselregler** som föreningen genom dess styrelse meddelar
- g) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han eller hon inte kan visa giltig ursäkt för detta
- h) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- i) lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en 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.

### 17 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse, innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

### 18 §

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

*aud* *OR AB*

**19 §**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

**Styrelsen****20 §**

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämman, så skall mandattiden för hälften eller vid udda tal närmast högre antal vara ett år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

**21 §**

Om inte föreningsstämman beslutar annat, utser styrelsen inom sig ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till varje avhållen ordinarie föreningsstämma eller i anslutning till extra föreningsstämman i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma. Vid samma styrelsesammanträde skall även sekreterare och övriga funktionärer utses.

**22 §**

**Föreningens firma** tecknas – förutom av hela styrelsen – av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening.

**23 §**

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

**24 §**

Styrelsen är beslutförför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet, när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

**25 §**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen får heller inte utan stämmans bemyndigande belåna dess fasta egendom,

**26 §**

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems och lägenhetsförteckning.

**27 §**

Det åligger styrelsen vidare 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**),
- upprätta **budget** och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

*aud*

*Q AB*

- minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, **besiktiga** föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse
- minst **en månad** före föreningsstämma på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- senast **en vecka** före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna en kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen

## Revisor

### 28 §

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen – skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

Till revisor kan även utses ett registrerat **revisionsbolag**. För sådan revisor utses ingen suppleant.

### 29 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast **två veckor** före ordinarie föreningsstämma.

## Föreningsstämma

### 30 §

**Ordinarie** föreningsstämma skall hållas en gång om året före juni månads utgång.

### 31 §

**Extra** föreningsstämma skall hållas, när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

### 32 §

Föreningens medlemmar skall skriftligen kallas genom utdelning eller genom postbefordran under för styrelsen känd adress tidigast fyra veckor före stämman och senast två veckor före ordinarie stämman och senast en vecka före extra stämman.

**Kallelsen** skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman.

### 33 §

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

### 34 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

*and* 

7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter samt åt revisorer.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem enligt 33 § anmält ärende
19. Stämmans avslutande

### 35 §

På extra föreningsstämma skall utöver punkterna 1-7 och 19 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

### 36 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en **röst**. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen.

### 37 §

Medlem utövar sin rösträtt vid föreningsstämman personligen eller genom den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad och bevitnad **fullmakt**. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett **biträde**. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

### 38 §

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

### 39 §

I fråga om protokollets innehåll gäller

- att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
- att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
- om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokollet skall förvaras betryggande.

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

## Avsättning och användning av årets vinst

### 40 §

Eventuellt överskott i föreningens verksamhet skall **avsättas till fond** för planerat underhåll eller balanseras i ny räkning. Avsättningen för det planerade underhållet skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per m<sup>2</sup> bostadsarea för föreningens hus.

*and*

*Ch AB*

## Upplösning och likvidation

### 41 §

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

### Övrigt

### 42 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614), lagen om ekonomiska föreningar samt övrig tillämplig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har slutligen antagits vid extra föreningsstämma den 5 november 2013

   
/ Göran Sjöberg, ordförande vid stämman /

   
/ Astrid Andersson, protokollförare vid stämman /

   
/ Andreas Barijard, justeringsman vid stämman /