

STADGAR FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BROGÅRDEN 5

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Brogården 5

§ 2

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder under Uttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan Upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Trosa kommun.

§ 4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1januari – 31december.

§ 5

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap. Bostadsrättlagen. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

§ 6

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningens så länge han innehar bostadsrätt.

§ 7

För lägenhet utgående grundavgift och årsavgift framställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så ock för de i § 8 angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsfättens grundavgifter och erlägges på tider som styrelsen bestämmer.

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

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Utöver denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen ej krävas bostadsrätthavare eller annan medlem.

§ 8

Avsättning för 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 taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

Till dispositionsfond kan avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

## § 9

Styrelsen skall bestå av 3 ledarmöter, varav en skall vara styrelsens ordförande, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

## § 10

Styrelsen konstituerar sig själv med undantag för ordföranden som väljs av föreningsstämman.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av antalet ledarmöter. Då för beslutsförhet minsta antalet ledarmöter är närvarande, fodras enighet om beslut. För beslut i förljande frågor är styrelsen beslutsför endast då hela antalet styrelseledarmöter är närvarande, samt erfodras enighet hos styrelsen:

1. inverstringar av värdehöjande karaktär, vilka skall aktiveras i föreningens resultaträkning.
2. upptagande av nya lån i föreningen, för investeringar enligt ovan.

## § 11

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av den eller dem som styrelsen utser.

## § 12

Styrelsen får förvalta föreningens fastighet genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

## § 13

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

## § 14

Styrelsen åtligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att av lämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för föreningens ekonomiska ställning vid räkenskapsårets slut (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgift för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga 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 revisorns berättelse skall fram läggas, till revisorn lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

#### § 15

En eller två revisorer utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Revisorn åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelsen.

#### § 16

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämman hålles då styrelsen finner omständigheter därtill och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorn, eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade hos styrelsen gör skriftlig anmälan därom, med angivande av ärende som skall förekomma på stämman .

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom rekommenderat brev med posten.

Kallelse till stämman skall ske senast två och tidigast fyra veckor före ordinarie stämman och senast en vecka före extra stämman skall angiva de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem som inte bor inom fästheten har själv göra sig underrättad om att kallelse till stämman har skett.

#### § 17

Medlem, som önskar att visst ärende behandlas på ordinarie stämman, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst en vecka före stämman.

#### § 18

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma:

- 1) stämmans öppnande
- 2) godkännande av dagordningen
- 3) val av stämмоordförande
- 4) val av protokollförare
- 5) val av justeringsman
- 6) fråga om stämman blivit i stadseenlig utlyst
- 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 styrelseledamöterna
- 13) fråga om arvoden åt styrelseledamöterna och revisorn för nästkommande verksamhetsår
- 14) val av styrelseledamöter, jämte ordförande

- 15) val av revisorer
- 16) av styrelsen till stämman hänskjuta frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 17
- 17) stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 och 17 ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

#### § 19

Vid stämma fört protokoll skall senast inom två veckor vara hos styrelsen tillgänglig för medlemmarna.

#### § 20

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innerhar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt eller ingår fler medlemmar i samma hushåll har de dock tillsammans en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem må låta sig representeras vid stämman av befullmäktigat ombud.

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

Omröstning vid stämman sker öppet där ej sluten omröstning särskilt påkallats.

Vid lika röstetal avgörs val och andra frågor genom lottning.

De fall där, enligt bostadsrättslagen eller annan författning, särskild röstövervikt erfordras, gäller tillämpligt lagbud.

#### § 21

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift samt, i tillämpligt fall, upplåtelseavgift, skall utgå.

#### § 22

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av bestämmelsen i första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrätthavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrätthavarens död, eller att någon, som ej får förvägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemsskap i föreningen. Iakttages ej tidsgränsen, får föreningen, för dödsboets räkning, försälja bostadsrätten på offentlig auktion.

#### § 23

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen

skärligen kan nöjas med förvärvaren som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavares make eller till sådan person, som avses i lag om sambors gemensamma hem, får inträde i föreningen ej vägras maken/sambon i annat fall än om förvärvaren ej avser att vara stadigvarande bosatt i lägenheten eller förvärvet.

#### § 24

Har den, till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv gåva eller testamente, icke antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader visa att någon, som ej vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och ansökt om medlemsskap. Iakttages ej tidsgränsen, får föreningen, för förvärvarens räkning, försälja bostadsrätten på offentlig auktion.

#### § 25

Överlåtelse av bostadsrätt skall göras skriftligen och med iakttagande av bestämmelserna i bostadsrättslagen avseende överlåtelse av bostadsrätt.

#### § 26

Bostadsrättshavaren kan, sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen på handling försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast tre månader efter det att avsägelsen kommit styrelsen till handa.

Medlem, som erbjuds bostadsrätt i föreningen, skall anses ha utträtt ur föreningen om han ej inom en månad från erbjudandet har antagit detsamma eller skriftligen underrättat styrelsen om att han ej avser att antaga erbjudandet.

#### § 27

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens:

- Väggar golv tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning, såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar. I fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning; ifråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast fr.o.m. lägenhetens undercentral,
- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inne- och ytterdörrar, inner- och ytterfönster samt glas och bågar för inner- och ytterdörrar och inner- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparationer i anledning av brand eller vattenskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget

vällande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utfört arbete åt honom i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrätthavaren inte själv vållat, gäller även vad som nu sagts endast om bostadsrätthavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

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

Är bostadslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång skall bostadsrätthavaren svara för renhållning och snöröjning avseende dessa. På balkong eller terrass får ej förvaras föremål eller anbringas anläggning på sådant sätt att fara kan uppstå för annan boende i fastigheten eller för utomsående. Fast anläggning såsom parbolantenn eller liknande får ej anbringas på balkong, terrass eller husfasad, utan styrelsens uttryckliga godkännande.

Bostadsrätthavare är skyldig att, personligen eller på annat sätt, delta i fastighetens skötsel i vad avser trädgård, gemensamhetsutrymmen, gemensamhetsanläggningar och annat på, eller i anslutning till fastigheten, i den utsträckning styrelsen beslutar. Ingen bostadsrätthavare skall dock kunna årläggas större arbetsinsats än någon annan bostadsrätthavare. Bostadsrätthavare som brister i denna sin skyldighet kan, av styrelsen, åläggas utge ekonomisk ersättning för kostnader, som befunnits erforderlig för skötselns fullgörande.

#### § 28

Bostadsrätthavare får ej utan tillstånd av styrelsen företa avsevärda förändringar i lägenheten. Därmed avses bl.a. ändring av rumsindelning, flyttning av väggar, omdragning av stamledningar för el, vatten och avlopp, ingrepp i ventilationsanläggningar.

Bostadsrätthavare svarar, efter övertagande av bostadsrätt, för föregående bostadsrätthavares skyldigheter och förpliktelser samt åtgärder i lägenheten såsom reparationer, underhåll installationer m.m.

#### § 29

Bostadsrätthavare är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som erfodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Denne skall därvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och övriga föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrätthavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttages av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som är, eller kan misstänkas vara behäftat med ohyra får ej införas i lägenhet eller i annat utrymme i fastigheten.

#### § 30

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rät till erhållatillträde till lägenhet när det behövs för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra erforderliga åtgärder i lägenheten.

### § 31

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem i föreningen utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostads-lägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl till upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd enligt detta stycke kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

### § 32

Bostadsrättshavare får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

### § 33

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

### § 34

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillräts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning om

1. bostadsrättsinnehavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar från förfallodagen,
2. bostadsrättshavaren utan erforderligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. lägenheten används i strid med §§ 32 och 33 ovan,
4. bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller underlåter att utan oskäligt dröjsmål, underrätta styrelsen om att ohyra finns i lägenheten och därmed bidrar till att denna sprids i fastigheten,
5. lägenheten på annat sätt vanvårdas eller bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter sina skyldigheter enligt § 29 ovan eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger bostadsrätts-havaren,
6. bostadsrättshavaren vägrar företräde för föreningen tillträde till lägenheten enligt § 30 ovan och ej kan visa giltig ursäkt för detta,
7. i lägenheten förekommer brottslig verksamhet eller lägenheten används 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 ovan under punkterna 2, 3, 5 och 6 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses ovan under punkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

#### §35

Vid föreningens likvidation eller uppsägning skall förfaras enligt 9 kap. bostadsrättslagen.

#### §36

I allt som ej ovan stadgats skall bostadsrättslagen och lag om ekonomiska föreningar i tillämpliga delar gälla.

#### §37

För ändring av dessa stadgar krävs beslut av två på varandra följande föreningsstämmor, varvid erfordras att två tredjedelar av de röstande vid den andra stämman förenar sig om beslutet. Beslutet om ändring av stadgarna kan även fattas vid en föreningsstämma om samtliga medlemmar är närvarande och beslut är enhälligt. Erfodras två föreningsstämmor får lallelse till den andra stämman ej ske innan den första stämman hållits.

---

Dessa stadgar har på extra föreningsstämma den 24 augusti 2008 antagits av föreningens medlemmar.