

Juni 2024

**Stadgar för  
Bostadsrättsföreningen Nytorp 1, Örebro**

*Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på ordinarie årsstämma den 27 juni 2024.*

.....  
*Christer Ohlsson*

.....  
*Julia Berglin*

.....  
*Isabelle Nerelius*

.....  
*Joakim Berggren*

.....  
*Sandra Larsson*

## Föreningens firma och ändamål

### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Nytorp 1 i Örebro.

### 2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsbostadsrätter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsbostadsrätt. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Särskilda bestämmelser

### 3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Örebro län, Örebro kommun.

### 4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. Jfr 17 §.

## Räkenskapsår

### 5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

## Medlemskap

### 6 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person. Den som en bostadsrätt 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 bostadsrättsbostadsrätten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

### 7 §

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge denne innehar bostadsrätten.

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen.

## Avgifter

### 8 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift liksom bostadsrättens andelstal fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens utbetalningar för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, tele/data eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta. Avgiften kan även i tillämpliga delar erläggas per bostadsrätt.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och andrahandsupplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). Pantsättningsavgift tas ut per pant och betalas av pantsättaren.

För arbete med andrahandsupplåtelse får avgiften för andrahandsupplåtelse för en bostadsrätt årligen uppgå till högst 10 procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom post-anvisning, postgiro eller bankgiro.

## Avsättning och användning av årsvinst

### 9 §

Föreningen ska upprätta en underhållsplan. Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp enligt den av föreningen upprättade underhållsplanen.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

## Styrelse och revisor

### 10 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

### 11 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

## 12 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

## 13 §

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

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

## 14 §

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

## 15 §

Styrelsen åligger

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens anbostadsrätter 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 fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att 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,

att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förlutna räkenskapsåret samt

att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

## 16 §

En revisor väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt

att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

### Föreningsstämma

## 17 §

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

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till

föreningens medlemmar skall ske genom digitalt utskick till medlemmarna och genom publicering på föreningens digitala portal. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse till föreningsstämma ska ske tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. För både ordinarie föreningsstämma och för extra stämma ska kallelsen ske tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Detta gäller även vid extra föreningsstämma gällande stadgeändring.

## 18 §

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

## 19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Ordförandens val av protokollförare.
- d) Val av justeringsmän.
- e) Fråga om kallelse till stämman behöriken skett.
- f) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- g) Föredragning av revisionsberättelsen.
- h) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- i) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- j) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- k) Beslut om antal ledamöter och suppleanter.
- l) Fråga om arvoden.
- m) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Val av revisor och suppleant.
- o) Val av personer till valberedning.
- p) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

## 20 §

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

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

Protokoll skall förvaras betryggande.

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

## 21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en 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 befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med

medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Den som inte är medlem har rätt att närvara vid föreningsstämma. Detta gäller dock endast om företrädare för föreningen begärt att denne ska vara stämмоordförande eller lämna information som har betydelse för medlemmarna eller föreningens verksamhet eller på annat sätt ska bidra till stämmans genomförande.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottnings, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

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

### Övergång av bostadsrätt

#### 22 §

Bostadsrätt överläts skriftligen och får endast överlätas till medlem i föreningen. Överlåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den bostadsrätt som överlåtelsen avser, ändamålet med överlåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om överlåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

#### 23 §

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskitte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iaktas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

#### 24 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make/maka får maken/makan vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadsbostadsrätt övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter

förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadsbostadsrätt, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

#### 25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskitte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

#### 26 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivs under av säljaren och köparen. I avtalet skall den bostadsrätt som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

### Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

#### 27 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla bostadsrätten jämte tillhörande utrymmen i gott skick samt utföra erforderlig service och underhåll. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till bostadsrättens inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i bostadsrätten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp inklusive golvbrunnar, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i bostadsrätten och inte är stamledningar,
- öppen spis med tillhörande rökgångar, sotning inkluderar bostadsrättshavarens åtagande,
- glas och bågar i bostadsrättens fönster,
- bostadsrättens ytter- och innerdörrar samt
- svagströmsanläggningar.
- Värme-, ventilation- och varmvattenproducerande anläggning om denna är placerad inom bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett bostadsrätten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till dennes hushåll eller som gästar denne eller någon annan som denne inrymt i bostadsrätten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne bort iaktta.

Fjärde stycket första meningen gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i bostadsrätten.

## 28 §

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

På mark som ingår i upplåtelsen samt på eller i anslutning till bostadsrättens utsida får bostadsrättshavaren utföra eller uppsätta arrangemang av permanent natur endast om så sker i enlighet med styrelsens anvisningar eller efter styrelsens godkännande.

## 29 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när denne använder bostadsrätten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom och utanför huset. Bostadsrättshavaren skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som bostadsrättshavaren svarar för enligt 27 § fjärde stycket.

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

## 30 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i bostadsrätten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta bostadsrätten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

## 31 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin bostadsrätt i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om bostadsrätten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till bostadsrätten innehålls av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin bostadsrätt i andra hand, om denne under viss tid inte har tillfälle att använda bostadsrätten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Ett tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

## 32 §

Bostadsrättshavaren får inte använda bostadsrätten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

## 33 §

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i bostadsrätten, om det kan medföra men för

föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

## 34 §

Nyttjanderätten till en bostadsrätt som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen, eller utan tillstånd upplåter bostadsrätten i andra hand,
2. om bostadsrätten används i strid med 32 eller 33 §§,
3. om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i bostadsrätten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i bostadsrätten bidrar till att ohyran sprids i huset,
4. om bostadsrätten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 29 § skall iakttas vid bostadsrättens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
5. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till bostadsrätten enligt 30 § och denne inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
6. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,
7. om bostadsrätten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till 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.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 1, 2, 3 eller 5, 6, 7 stycket får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om en bostadsbostadsrätt får uppsägning på grund av förhållande som avses i stycke 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

## Övriga bestämmelser

## 35 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter bostadsrätternas insatser.

## 36 §

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

**CHRISTER OHLSSON**

Brf Nytorp 1, Marieberg, Örebro, SE769640255601, Box 226, 85104, Sundsvall

7efdeca3-adc6-4c6a-80f4-74cc6be1e815 - 2024-07-09 13:41:25 UTC +03:00

BankID / Freja eID - dd558ff2-e11f-4ad6-bf00-ae62bbada5e5 - SE

Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

**SANDRA LARSSON**

64c07ebe-35a7-466a-bbd0-54a4e47fd59a - 2024-07-10 13:10:01 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 258576cb-0fba-4c55-8df4-2ef9110be6c9 - SE

**Björn Joakim Berggren**

757c27d1-6692-4fe4-ba52-ab54f73a92d2 - 2024-07-15 15:21:52 UTC +03:00

BankID / Freja eID - adcb212f-98e9-400b-8014-d09f5eb07b0e - SE

**JULIA AMANDA EVELINE BERGLIN**

784f411c-4a73-48cc-b165-3200dec15a48 - 2024-07-15 22:00:49 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 1e93e113-e522-4022-bd85-28ecb0c74617 - SE

**Carin Isabelle Nerelius**

04a87dac-1e8a-4bdc-afae-b5421811e2ea - 2024-07-17 20:45:22 UTC +03:00

BankID / Freja eID - a1080c78-e147-4a92-b25f-9c26c5475d91 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende