

## Föreningens firma och ändamål

### § 1 Namn

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen NORNAN 5.

### § 2 Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

## Särskilda bestämmelser

### § 3 Placeringsort

Styrelsen ska ha sitt säte i Eskilstuna.

### § 4 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång årligen före maj månads utgång. Jfr 17 §.

## Räkenskapsår

### § 5 Kalenderår

Föreningens räkenskapsår motsvarar kalenderår

## Medlemskap

### § 6 Ansökan om medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2:a kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kommit in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Villkor för att medlemskap ska godkännas är att förvärvaren av bostadsrätten:

- avser att bosätta sig permanent
- saknar betalningsanmärkningar
- saknar allvarliga anmärkningar i belastningsregistret
- lämnar god referens från tidigare boende för att säkerställa en trygg situation för samtliga i föreningen.

### § 7 Utträde ur föreningen

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

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade underskrift.

## Avgifter

### § 8 Årsavgift

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas insatser och erlägges på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att i årsavgift ingående ersättning för värme, varmvatten och renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller yta.

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

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift 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 basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Den medlem till vilken bostadsrätt övergått svarar normalt för att överlåtelseavgift betalas.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgifter skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer.

## Avsättning och användning av årsvinst

### § 9 Avsättning och vinst

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,6 % av fastighetens bokförda värde för föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå i föreningens verksamhet skall överföras till dispositionsfonden.

## Styrelse och revisorer

### § 10 Styrelsens struktur

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

### § 11 Beslut

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

## **§ 12 Föreningens firma**

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsens därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsett styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

## **§ 13 Förvaltning**

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd eller genom en fristående förvaltningsorganisation. Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

## **§ 14 Egendom och tomträtt**

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

## **§ 15 Styrelsens åliggande**

- Avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.
- Upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande verksamhetsåret
- Minst sex veckor före föreningsstämma, på vilken årsredovisning och revisionsberättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förslutna räkenskapsåret.
- Senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla en kopia av årsredovisningen tillgänglig för medlemmarna.
- Minst en gång årligen besiktiga föreningens hus och inventarier.
- Årligen granska samt uppdatera föreningens underhållsplan.

## **§ 16 Revisorernas åligganden**

Minst en och högst två revisorer och suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden tills dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorerna åligger

- Verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning.
- Senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

## **Föreningsstämma**

### **§ 17 Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid den 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 anslag på lämpliga platser inom föreningens hus. Kallelse till stämma skall tydligt ange ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelsen får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och extra stämma.

## § 18 Begäran av ärende

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 Stadgade ärenden

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma;

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden.
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Val av justeringsmän.
- d) Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna.
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- f) Föredragning om revisionsberättelsen.
- g) Fastställande av balans- och resultaträkning.
- h) Fråga om ansvarsfrihet.
- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande förlust.
- j) Fråga om arvoden.
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- l) Val av revisor(er) och suppleant(er).
- m) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

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

## § 20 Protokoll

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

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

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

## § 21 Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigade är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Bostadsrätthavare 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 avfärdandet.

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, maka, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, 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§ bostadsrättslagen (1991:614).

## Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

### § 22 Upplåtelse

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttagas skall även den anges.

### § 23 Övergång

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om denne 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.

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

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får förvägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas för den juridiska personens räkning.

### § 24 Inträde

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte förvägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta vederbörande som bostadsrätthavare. En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda. Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrätthavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrätthavare. I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller om bostadsrätten avser bostadslägenhet av sådana sambor vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

### § 25 Annan upplåtelse

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärven 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. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

## § 26 Avtal

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

## Avsägelse av bostadsrätt

### § 27 Avsägelse

En bostadsrätthavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrätthavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

## Bostadsrätthavarens rättigheter och skyldigheter

### § 28 Skyldigheter

Bostadsrätthavare skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken om sådan ingår i överlåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas:

- Rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten 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.
- Glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster.
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar
- Svagströmsanläggningar

Bostadsrätthavare svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster 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 lägenheten med.

Bostadsrätthavare svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör dennes hushåll eller som gästar denne eller någon annan som denne inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrätthavare själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrätthavare brustit i den omsorg eller tillsyn som denne bort iakta.

Lägenhetens våtutrymmen ex. badrum skall av bostadsrätthavare avsynas med en sådant tidsintervall att brister i utrymmets utförande upptäcks och omedelbart åtgärdas. Har detta icke skett anses skadan uppkommit genom eget vållande och bostadsrätthavaren svarar för reparation av skadan.

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

### § 29 Förändring i lägenhet

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

### § 30 Ordning och sed

Bostadsrätthavaren är skyldig att när denne använder lägenheten iakttä alla som föreskrivs för att bevara sundhet, ordning och skick i eller utanför huset. Bostadsrätthavaren skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överrensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrätthavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som svarar för enligt 28§, fjärde stycket. Gods som enligt vad bostadsrätthavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

### § 31 Tillgång till lägenhet

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.

När bostadsrätt ska tvångsförsäjas, är bostadsrätthavaren skyldig att låta lägenheten visas på olämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrätthavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

### § 32 Upplåtelse av lägenhet i andra hand

Bostadsrätthavaren får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Avgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften för andrahandsupplåtelse får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Upplåtelsen av en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrätthavaren. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Samtycke behövs dock inte:

1. Om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt till bostadsrätten och som inte antagits som medlem, eller
2. Om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehågs av en kommun eller landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Bostadsrätthavaren, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand, om styrelsen lämnar tillstånd för upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrätthavaren har giltiga skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Villkor för att upplåtelse i andra hand ska godkännas:

- att tillstånd är begränsat upp till maximalt ett år. Därefter kan ny ansökan lämnas in till styrelsen.
- hyresgästen saknar allvarliga anmärkningar i belastningsregistret
- hyresgästen lämnar referens från tidigare boende för att säkerställa en trygg situation för samtliga i föreningen.

### § 33 Användning av lägenhet

Bostadsrätthavaren 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.

### § 34 Inrymmande av utomstående

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

### § 35 Nyttjanderätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad om föreningen således berättigad att säga upp bostadsrätthavaren till avflyttning om:

1. Bostadsrätthavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat vederbörande att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrätthavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.
2. Bostadsrätthavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Lägenheten används i strid med 33§ eller 34§.
4. Bostadsrätthavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrätthavaren genom att utan skäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten vilket bidrar till att ohyran sprids i huset.
5. Lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrätthavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 30 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger bostadsrätthavare.
6. Bostadsrätthavare inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 31 och denne inte kan visa giltig ursäkt för detta.
7. Bostadsrätthavaren inte fullgör annan åliggande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för förening att skyldigheten fullgöres.
8. Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrätthavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i det första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrätthavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrätthavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

### Övriga bestämmelser

### § 36 Föreningens upplösning

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



### **§ 37 Stadgar och lagar**

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

Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings 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. Under första stämman gäller enkel majoritet och för andra sämman gäller kvalificerad majoritet vilket innebär att minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

### **§ 38 Förändring av föreningens hus eller mark**

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma

### **§ 39 Parkering och garage**

Parkering och garage får endast uthyras till boende i fastigheten.

Endast en parkeringsplats alternativt garageplats uthyrs per lägenhet. Styrelsen kan dock besluta om tillfällig uthyrning av parkeringsplats alternativt garageplats, dock längst för sex månader i taget. Detta under förutsättning att lediga platser finns och att ingen kö till platserna finns.

### **§ 40 Avgift för parkering och garage**

Storleken på avgiften för parkering och garage ska vara marknadsmässig.

### **§ 41 Gästparkering**

Parkeringsplats nr 16 är i första hand avsedd för dubbelgaragen. Boende får använda plats nr 16 vid av- och pålastning. För av- och pålastning gäller maximalt 30 minuter.

Plats till höger om dörren till miljöhuset är endast avsedd för servicefordon. Platsen är märkt för detta ändamål.

### **§ 42 Balkong**

Mattor får ej piskas på balkongen. Skräp får ej sopas utför kanten. Fast installation exempelvis parabol eller liknande är ej tillåtet utan godkännande från styrelsen. Skador som kan uppstå på fasad och balkong på grund av otillåten eller ej hantverksmässigt utförd installation är bostadsrättshavaren skyldig att åtgärda.