

SBC:s mönsterstadgar 1972
för bostadsrättsföreningar
Reviderade 1977

Länsstyrelsen i Örebro län
Allmänna erbeten
1986-10-15

Länsstyrelsen har denna dag
beviljat registrering av
Bostadsrättsföreningen
Ärlan.

STADGAR

Örebro i länsstyrelsen
1986-10-23.

BM Ekström

BM Ekström
för bostadsrättsföreningen ÄRLAN

i Nikolai församling, Örebro kommun

Firma och ändamål

§ 1.

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmar-
nas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus
upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlem-
marna till nyttjande utan begränsning till tiden. Med-
lems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse
kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt
kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 2.

Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller
bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som
övertar bostadsrätt i föreningens hus.
Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med § 6
i Bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som
skall innehålla uppgift om grundavgiften för bostads-
rätten, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens
beteckning och rumsantal.

§ 3.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen
om ej annat följer av § 52 i Bostadsrättslagen.
Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 5—9 nedan.

Avgifter

§ 4.

Grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen.
Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av
föreningsstämman.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägen-
hetens grundavgift kommer att motsvara vad som
belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt
dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varm-
vatten, elektrisk ström, renhållning eller konsum-
tionsvatten kan ifråga om lokal beräknas efter för-
brukning.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Övergång av bostadsrätt

§ 5.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall
till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan
hürom med angivande av överlåtelsedag samt till vem
överlåtelsen skett.

§ 6.

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter av-
liden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan
tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock
anmana dödsboet att inom sex månader visa att
bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i an-
ledning av bostadsrättshavarens död eller att någon,
som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat
bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte
tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja
bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räk-
ning.

§ 7.

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras
inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas
med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens
make får inträde i föreningen inte vägras maken.
Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om
bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostads-
rättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde
med honom.

Ifråga om andel i bostadsrätt äger första och andra
styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter
förvärvet innehas av makar eller med varandra var-
aktigt samboende närstående.

§ 8.

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bo-
delning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande
förvärv inte antagits till medlem, får föreningen an-
mana innehavaren att inom sex månader visa att
någon, som inte får vägras inträde i föreningen, för-
värvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas
inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen
sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehava-
rens räkning.

§ 9.

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits
till medlem, är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller
offentlig auktion enligt Bostadsrättslagen §§ 10, 12
eller 37. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits
till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot
skäligen ersättning.

Allt kopian överensstämmer
med originalen betygas

Avsägelse av bostadsrätt

§ 10.

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förplikelser som bostadsrättshavare.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 11.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, 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 utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttä.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 12.

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§ 13.

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt § 11 tredje stycket.

§ 14.

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan överexekutor förordnas om handräckning.

§ 15.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i § 30 andra stycket Bostadsrättslagen.

§ 16.

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

§ 17.

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

§ 18.

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte, om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 19.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

- 1 om bostadsrättshavaren 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 betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
- 2 om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3 om lägenheten används i strid med § 16 eller § 17,
- 4 om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 13 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
- 6 om i strid med § 14 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
- 7 om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5—7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

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

Allt kopierat överensstämmer med originalet/betygas

§ 20.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 1—3 eller 5—7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 19 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 21.

Är nyttjanderätten enligt § 19 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§ 22.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 19 första stycket 1 eller 4—6, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 21. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i § 19 angiven orsak, får han kvarbo till den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 23.

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Styrelse och revisorer

§ 24.

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet. Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamöterna och suppleanterna skall vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet hälften avgå efter lottning eller vid udda tal det antal som är närmast högre än hälften.

Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie ledamot och en suppleant utses av kommunen. Därest den långivande myndigheten så prövar lämpligt, må vederbörande kommunala myndighet i stället för en styrelseledamot jämte suppleant för denne utse

en rapportör, vilken skall taga del av bostadsrättsföreningens räkenskaper och protokoll med därtill hörande handlingar, styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse och yttranden i anledning av eventuella revisionsanmärkningar. Han äger också rätt att närvara vid föreningsstämmor och styrelsesammanträden samt vid besiktning av föreningens egendom. Vid styrelsens sammanträden ävensom vid föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad till protokollet.

§ 25.

Styrelsen har sitt säte i Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma. Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§ 26.

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1 / 1 - 31 / 12. Före januari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 27.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 28.

Revisorerna skall vara två jämte två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie revisor och en suppleant utses av kommunen.

§ 29.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 20 / 1.

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

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 30.

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före januari månads utgång.

§ 31.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga medlemmar i föreningensstämma
med originalt betygss

liga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

§ 32.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i så god tid att ärendet kan anges i kallelsen.

§ 33.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1 Stämmans öppnande.
- 2 Godkännande av dagordning.
- 3 Val av ordförande vid stämman.
- 4 Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
- 5 Val av två justeringsmän.
- 6 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
- 7 Fastställande av röstlängd.
- 8 Styrelsens årsredovisning.
- 9 Revisorernas berättelse.
- 10 Fastställande av resultat- och balansräkning.
- 11 Beslut om resultatdisposition.
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13 Arvoden åt styrelsen och revisorerna.
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 15 Val av revisorer och suppleanter.
- 16 Ärenden enligt § 32.
- 17 Stämmans 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.

§ 34.

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman. Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

§ 35.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Annan medlem än juridisk person får utöva sin röst rätt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Fonder

§ 36.

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för inre underhåll

Fond för yttre underhåll

Dispositionsfond

Från och med det föreningens verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, skall årligen till fonden för inre underhåll avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus. Storleken av på bostadsrättslägenhet belöpande del av inre fonden skall bestämmas efter förhållandet mellan grundavgifterna i föreningen. Bostadsrätts-havare får för att bekosta inre underhåll tillgodogöra sig på lägenheten belöpande del av fonden. Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Upplösning och likvidation

§ 37.

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna.

I allt varom ej härövan stadgats gäller Bostadsrättslagen.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsbildning

Örebro den / 5 1986
..... den / 19.....
..... den / 19.....

Göran Sjöberg
Ann Christin Sjöberg
Björn Sjöberg

Christina Sjöberg
Holena Sjöberg

Att kopian överensstämmer
med originalet bekräftar