

STADGAR

För bostadsrättsföreningen Grenadjären, Örebro kommun, Örebro län
Organisations nr 769610-2388

§ 1 Föreningens firma

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Grenadjären.

§ 2 Föreningens ändamål

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

Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på villkor som anges i föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och i allmän lag.

§ 3

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

§ 4 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

§ 5 Medlemskap

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen, om ej annat följer av 2 kap bostadsrättslagen.

För att anta förvärvaren som medlem skall styrelsen ha tillgång till en enligt föreningens anvisningar upprättad överlåtelsehandling, varav överlåtelsevillkoren framgår, och den skall vara försedd med sökandens bevittnade namnunderskrift.

Inträde i föreningen skall beviljas den/dem som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen.

§ 6

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt.

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

§ 7 Förhandsavtal

Föreningen kan teckna förhandsavtal om upplåtelse av lägenhet med bostadsrätt.

Förhandsavtal skall upprättas skriftligen och av det skall framgå:

- 1) parternas namn,
- 2) den lägenhet som avses att bli upplåten med bostadsrätt,
- 3) beräknad tidpunkt för upplåtelsen,
- 4) belopp som lämnas i förskott samt,
- 5) de beräknade avgifterna för bostadsrätten.

Föreningen är skyldig att upplåta lägenhet med bostadsrätt åt den som tecknat sig för lägenheten genom förhandsavtalet. Förhandstecknaren är å sin sida skyldig att förvärva lägenhet med bostadsrätt om inte kap 5 § 8 i bostadsrättslagen kan åberopas.

Förhandstecknaren får inte sätta annan än make eller sambo i sitt ställe.
Förhandstecknaren får inte heller pantsätta sin rätt enligt avtalet.

§ 8 Avgifter

För varje bostadsrätt skall till föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

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

Insatserna skall tillsammans motsvara den del av anskaffningskostnaden för föreningens anläggningstillgångar som inte kan upplånas eller på annat sätt täcks av utifrån tillskjutet kapital.

Insatsen skall för varje lägenhet stå i samma proportion till lägenhetens relativa nyttjandevärde. Detta fastställs som underlag till upprättande av ekonomisk plan, varvid förutom till lägenhetens storlek, läge och relativa standardhän syn tas till betydelsen av den underhålls- och skötselskyldighet som åvilar bostadsrättshavarna för olika lägenhetstyper.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens utgifter, samt för de i § 9 angivna avsättningarna.

Årsavgifterna fördelas i förhållande till bostadsrätternas insatser och skall erläggas på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, konsumtionsvatten, elektrisk ström eller renhållning kan beräknas efter förbrukning eller annan fördelningsgrund.

Styrelsen fastställer avgifter eller hyror för bilplats och andra utrymmen eller förmåner som lämnas bostadsrättshavare.

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

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av gällande basbelopp enligt lagen om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av gällande basbelopp enligt lagen om allmän försäkring.

Styrelsebeslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavarna.

§ 9 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 10 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 9. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 11 Styrelse och revisorer

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

Under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det att ett räkenskapsår förflutit sedan föreningens hela anläggning färdigställts och slutbesiktigats, väljes av föreningsstämman två ledamöter och två suppleanter om styrelsen består av högst fyra ledamöter och tre ledamöter och två suppleanter om styrelsen består av fem ledamöter på föreningsstämma.

Avgående ledamot och suppleant får omväljas.

§ 12

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför, när vid sammanträdet de närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. 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 beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 13

Föreningens firma tecknas av, förutom styrelsen i dess helhet, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen kan dessutom utse styrelseledamöter att, en av dessa i förening med annan därtill utsedd person, teckna föreningens firma.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§ 14

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

§ 15

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmas bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt utan föreningsstämmans hörande. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt utan föreningsstämmans hörande.

§ 16

Styrelsen åligger att avge sådan 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),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, ombesörja besiktning av föreningens fastigheter samt inventering av övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

revisorerna ska få årsredovisningen senast sex veckor före föreningsstämman och revisionsberättelsen vara klar tre veckor före stämman samt

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

§ 17

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits minst en och högst två revisorer och minst en och högst två revisorssuppleanter.

§ 18

Revisor skall verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämma och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar. Revisorn skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användandet av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkning.

Årsrevision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast tre veckor efter det styrelsen till revisorn avlämnat årsredovisning.

§ 19 Föreningsstämma

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

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

Kallelse till föreningsstämma och andra viktiga meddelanden till föreningens medlemmar skall ske skriftligen under den till föreningen uppgivna adressen. Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska ske tidigast sex veckor före stämman och senast två veckor före stämman. Kallelse till extra stämma ska ske tidigast sex veckor före stämman och senast två veckor före stämman. Detta gäller också vid ärenden som avser stadgeändring, likvidation eller fusion.

§ 20

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast en vecka före stämman.

§ 21

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd,
- b) val av ordförande vid stämman,

- c) val av sekreterare samt av en person att jämte stämmans ordförande justera protokollet,
- d) fråga huruvida kallelse till stämman behöri gen skett,
- e) föredragning av styrelsens årsredovisning,
- f) föredragning av revisionsberättelsen,
- g) fastställande av resultat- och balansräkning,
- h) fråga om ansvarsfrihet för styrelsen,
- i) fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust,
- j) fråga om arvoden, rese- och traktamentsersättningar till styrelseledamöter, suppleanter och revisorer,
- k) val av antal styrelseledamöter och suppleanter,
- l) val av revisor och revisorssuppleant,
- m) fråga om tillsättande av valberedning,
- n) övriga i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

På extra föreningsstämma skall, utöver ärenden enligt pkt a) - d) ovan, endast förekomma de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 22

Vid stämman fört protokoll skall senast inom tre veckor från stämman vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Avskrift av stämmoprotokollet skall utsändas till medlemmarna.

§ 23

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst.

Medlemmar som innehar en bostadsrätt gemensamt, har tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare får låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet.

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

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

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

Stämmofrågor - bl a fråga om ändring av dessa stadgar - som för giltighet fordrar särskild röstövertikt behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

§ 24 Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, ändamålet med upplåtelsen, lägenhetens beteckning samt de belopp varmed insats och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttagas, skall även den redovisas i upplåtelsehandlingen.

§ 25

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han 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 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 arvskifte 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 iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 26

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 honom som bostadsrättshavare.

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 bostadsrättshavarens make får maken 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 bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

§ 27

Den, till vilken bostadsrätt övergått, är jämte överlåtaren solidanskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen, som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare.

Föreningen äger meddela undantag från bestämmelsen i föregående stycke.

§ 28

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 avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen för föreningen inom en månad från överlåtelsedagen tillsammans med ansökan om medlemskap i föreningen för förvärvaren.

Föreningen skall därefter bekräfta till överlåtare och förvärvare dels huruvida överlåtaren avförts som bostadsrättshavare och medlem i föreningen, dels huruvida förvärvaren inskrivits som ny bostadsrättshavare och medlem i föreningen, samt att noteringar härom gjorts i medlems- och lägenhetsförteckningen.

§ 29 Avsägelse av bostadsrätt

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

Avsägelsen göres skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Vid avsägelse av bostadsrätt är föreningen ej skyldig att till bostadsrättshavaren återbetala insats eller andra av bostadsrättshavaren erlagda avgifter.

§ 30 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens yttre och inre underhåll jämte tillhörande enskilda utrymmen, inventarier och utrustning i gott skick och väl vårda densamma. Bostadsrättshavare ansvarar för och bekostar skötsel och underhåll av den till bostadsrätten tillhörande tomtmarken.

Bostadsrättsföreningen svarar för gemensamma anläggningar, gemensamma inventarier och utrustning samt yttre fastighetsunderhåll enligt § 9 underhåll.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens:

- väggar, golv och tak,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, samt fönster och dörrar,
- ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar, svagströmsledningar, i fråga om vattenfyllda stamledningar och radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning, i fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast för om lägenhetens undercentral,
- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenlednings-skada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör bostadsrättshavarens hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i sin omsorg och tillsyn bostadsrättshavaren bort iakttaga.

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

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöröjning av den till bostadsrätten tillhörande tomtmarken.

§ 31

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga någon väsentlig förändring i lägenheten.

§ 32

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastighet i övrigt. Bostadsrättshavaren skall därvid ställa sig till efterrättelse de föreskrifter, som föreningen meddelar.

§ 33

Bostadsrättsföreningen eller dess representanter har rätt att erhålla tillträde till lägenheten, när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra underhållsarbeten. Föreningen eller dess representanter äger därvid rätt bereda sig tillträde till lägenheten med användande av reservnyckel, dock skall den besökande dessförinnan ha undersökt att tillträde inte kan beredas genom hemmavarande person.

§ 34

Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

§ 35

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

§ 36

Bostadsrättshavaren 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.

§ 37

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insats 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 en vecka efter förfallodagen;
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand;
3. om lägenheten används i strid med § 35 eller § 36;
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet eller försummelse, 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 § 32 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare;
6. om i strid med § 33 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt;
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres, dock kan skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i visst företag eller liknande skyldighet ej åberopas

som grund för förverkande;

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

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 vidtaga rättelse utan dröjsmål.

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

§ 38

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Uppstår det överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till de insatser som bostadsrättshavarna inbetalt.

§ 39

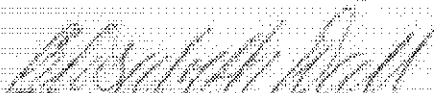
I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, ävensom annan lag som berör föreningens verksamhet.

Undertecknade styrelseledamöter intygar att ovanstående stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2018.

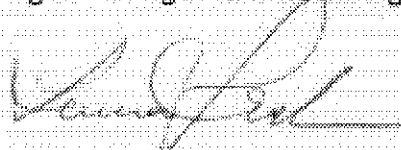

Per-Arne Wall


Katrin Boström


Anita Söderlind


Elisabeth Wall

Egenhändiga namnteckningar bevittnas:


Linnea Fredriksson


Anders Stening