

Stadgar

För bostadsrättsföreningen Almen i Örebro (775000-0122)

OM FÖRENINGEN

- §1 **Föreningens namn**
Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Almen
- §2 **Ändamål och verksamhet**
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
- §3 **Föreningens säte**
Föreningen har sitt säte i Örebro kommun
- §4 **Medlemskap och överlåtelse**
En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han/hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling, som ska vara underskriven av köpare och säljare samt innehålla uppgift om den lägenheten som överlåtelsen avser och pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller dessa formella krav är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt som upplåtelsen.

Styrelsen är skyldig att pröva frågan om medlemskap senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap inkom till föreningen. Föreningen kan komma att begära kreditupplysning avseende sökanden. En medlem, som upphör att vara bostadsrättshavare, ska anses ha utträtt ur föreningen om inte styrelsen medger att han/hon får kvarstå som medlem.
- §5 **Medlemskapsprövning**
Medlemskap kan beviljas fysisk person, som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Denne kan inte vägras medlemskap i föreningen, om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning. En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning.

Registrerades av Bolagsverket 2015-01-07

KE
JO
MS

- §6 **Bosättningskrav**
Om det kan antas att förvärvaren inte för egen del permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.
- §7 **Andelsägande**
Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen, om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partners eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.
- §8 **Insats, årsavgift och upplåtelseavgift**
Insats, årsavgift och, i förekommande fall, upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämman.
- §9 **Årsavgiftens beräkning**
Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämman. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt endast om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.
- §10 **Överlåtelse- och pantsättningsavgift**
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgiften ska betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.
- §11 **Övriga avgifter**
Föreningen får inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.
- §12 **Dröjsmål med betalning**
Årsavgiften ska betalas månadsvis i förskott till föreningens bankgirokonton senast sista bankdagen före varje månadsskifte. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess att full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

KE
D
118

FÖRENINGSTÄMMA

§13 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före april månads utgång.

§14 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska anmäla detta skriftligen senast två veckor före stämman.

§15 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det eller när det, för uppgivet ändamål, skriftligen begärts av revisorer eller minst 1/10 av samtliga röstberättigande medlemmar.

§16 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Öppnande
2. Fastsällande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av en eller två justeringspersoner, tillika rösträknare
6. Frågan om föreningsstämman blivit stadseenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Styrelsens svar på inkomna motioner
18. Övrig information från styrelsen
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 samt 19 ovan förekomma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst.

§17 Kallelse

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgifter om vilka ärenden som ska behandlas på stämman (dagordning). Årsredovisning och revisionsberättelse ska bifogas i kallelse till ordinarie föreningsstämma. Beslut får inte fattas i andra ärenden än dem som angivits i kallelsen.

JO
MR
KE

Kallelse ska utgå senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra stämma, dock tidigast fyra veckor i förväg. Varje medlem ska få en personlig, skriftlig kallelse genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen i stället skickas per post.

§18 Rösträtt

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Endast den som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag, äger rösträtt.

§19 Ombud och biträde

Rösträtt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst i ett år från det att de utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, förälder, syskon, barn eller god man får vara biträde eller ombud.

§20 Röstning

Föreningsstämmans beslut avgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättats.

Stämmans ordförande eller föreningsstämman kan besluta att sluten omröstning ska genomföras.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§21 Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. Talan mot sig själv
2. Befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. Talan eller befrielse som avses i punkt 1 eller 2 beträffande annan om medlemmen har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens

§22 Över- eller underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut, ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

§23 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedningen utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode.

Handwritten initials and a signature are visible in the bottom right corner of the page.

§24

Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande har utsett.
I fråga om protokollet gäller:

1. Att röstlängden ska bifogas protokollet
2. Stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. Att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokoll ska förvaras på ett betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

§25

Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av lägst tre och högst fem ordinarie ledamöter med lägst en och högst fyra suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Stämman ska välja en av styrelseledamöterna till föreningens ordförande.

§26

Konstituering

Styrelsen utser inom sig de funktionärer som anses behövliga för föreningens ändamålsenliga administration.

§27

Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras och dessa justeras av ordföranden och en utsedd justeringsperson. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

§28

Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av samtliga ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst. När bara minimiantalet ledamöter för beslutsförhet (se ovan) är närvarande krävs enhällighet för att beslut ska vara giltigt.

§29

Beslut i vissa frågor

Beslut, som innebär en väsentlig förändring av föreningens hus eller mark, ska alltid fattas av föreningsstämman. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att en medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlemmen inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§30

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter i förening.

10 KE
MS

§31

Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avge årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader (resultaträkning) och för dess ekonomiska ställning vid räkenskapsårets slut (balansräkning)
- att senast en månad före ordinarie föreningsstämma avlämna årsredovisningen till revisorerna
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma skicka kopior på årsredovisning och revisionsberättelse till föreningens medlemmar
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

§32

Utdrag ur lägenhetsförteckningen

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

§33

Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

§34

Revisorernas sammansättning

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

§35

Avgivande av revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

Jo
MS
KE

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§36

Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd och andra utrymmen som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggningen på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbehandlingen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning
- ytterdörr med tillhörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast, och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkongdörr
- innerdörrar och eventuella säkerhetsgrindar
- elektrisk golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- för vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- säkringsskåp och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data m.m.) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

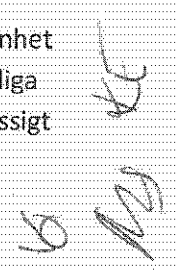
I badrum, duschrum och WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- golvbrunn med tillhörande klämringsring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningar
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- eventuell elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

JD
MP
KE

- §37 **Ytterligare installationer**
Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.
- §38 **Balkonger**
För lägenhet utrustad med balkong svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning
- §39 **Brand- och vattenledningsskador**
För reparation på grund av brand- eller vattenskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen. Ansvar kan utkrävas om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande, eller genom försummelse av någon som tillhör eller gästar bostadsrättshavarens hushåll.
- §40 **Felanmälan**
Bostadsrättshavaren är skyldig att skyndsamt till föreningen anmäla fel och brister i den lägenhetsutrustning, som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dess stadgar.
- §41 **Gemensam upprustning**
Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation eller byte av sådan inredning och utrustning i lägenheten, som bostadsrättshavaren ansvarar för.
- §42 **Vanvård**
Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter uppmaning om rättelse, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.
- §43 **Tillbyggnad**
Anordningar som markiser, balkonginglasningar, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning av styrelsen, demontera anordningar.
- §44 **Ombyggnad**
Följande förändringar i lägenheten får inte företas utan styrelsens tillstånd:
- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring av befintlig ledning för avlopp, värme eller vatten
- annan väsentlig förändring lägenheten.
Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.
- 

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§45 Användning av bostadsrätten

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

§46 Sundhet, ordning och skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset, samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även den som tillhör hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Ovanstående gäller även förråd eller andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Ohyra får inte föras in i lägenheten.

§47 Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få tillträde till lägenheten när detta behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

§48 Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavaren ska ansöka skriftligt hos styrelsen om tillstånd till sådan upplåtelse. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

§49 Inneboende

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

30
M8

KE

FÖRVERKANDE

§50 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning ibland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer i lägenheten till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller annan medlem
- bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till ohyra i lägenheten. Samma gäller om bostadsrättshavaren, genom oskäligt dröjsmål att underrätta styrelsen om ohyra i lägenheten, bidragit till spridning av ohyran i huset
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten, helt eller till väsentlig del, används i näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

§51 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

§52 Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

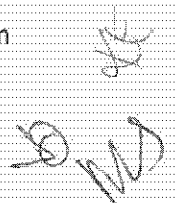
§53 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälgas i enlighet med bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

§54 Meddelanden

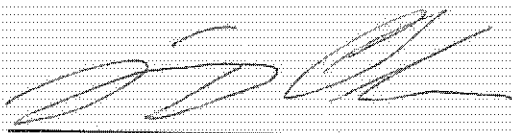
Meddelande delges genom anslag på entréavlorna i föreningens hus eller genom utdelning eller e-post.



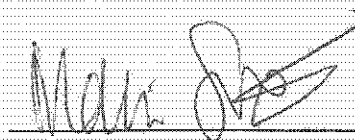
- §55 **Framtida underhåll**
Föreningen ska avsätta medel för framtida underhåll i fond för yttre underhåll. Denna fond ska årligen tillföras ett belopp i enlighet med upprättad underhållsplan, dock minst motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.
- §56 **Upplösning, likvidation m.m.**
Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.
- §57 **Tolkning**
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.
- §58 **Stadgeändring**
Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om detta. Beslutet är även giltigt om det fattats på två av varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på det, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 23 februari 2014 samt vid extra föreningsstämma den 4 maj 2014

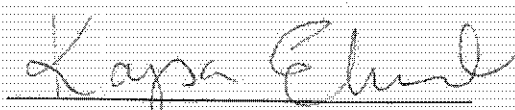
Bostadsrättsföreningen Almen i Örebro (775000-0122)



Jimmy Olsson, ordförande



Malin Svensson, ledamot



Kajsa Eklund, ledamot