



Bostadsrättsföreningen
Änggårdarna

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

- § 1 Föreningen, vars firma är Bostadsrättsförening Änggårdarna, har till ändamål att förvalta hus inom fastigheterna Fotbollen 1, Målstolpen 1 och Plinten 3 och 4 i Örebro kommun och att mot ersättning upplåta bostäder med tillhörande garage till sina medlemmar under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt kallas bostadsrätt och medlem som innehar rätten kallas för bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

- § 2 Förslag om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Ansökan om inträde i föreningen ska vara skriftlig och undertecknad av sökanden. Inkommen ansökan behandlas enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

AVGIFTER

- § 3 För bostadsrätt ska erläggas årsavgift för bestridande av föreningens löpande utgifter. Årsavgiften ska beräknas efter varje lägenhets, i förhållande till grundavgiften, fastställda andelsvärde. Till den del årsavgiften belöper på utgift för föreningens garagebyggnad och övriga gemensamma utrymmen ska varje bostadsrättshavare erlägga samma avgift. Årsavgiften fastställs av styrelsen och ska erläggas i förskott med 1/12 senast den sista varje månad.

Styrelsen äger besluta om överlåtelseavgift och särskilt tillskott för täckande av opåräknade utgifter.

STYRELSE OCH REVISORER

- § 4 Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse bestående av tre till sex ledamöter. Ledamöter utses på ordinarie föreningsstämma för tid intill nästa ordinarie föreningsstämma. Om möjligt ska minst 1 ledamot från vardera Bollstigen, Kägeltigen och Änggatan utses.
- § 5 Styrelsen konstituerar sig själv.
Som styrelsens beslut gäller när minst 3 ledamöter biträder beslutet.

Stadgar för bostadsrättsföreningen Änggårdarna Org.-nr 77 50 00-0213

- § 6 Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet ärende eller område.
- § 7 Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, som själv inte behöver vara ledamot i styrelsen.
- § 8 Utan föreningens bemyndigande får styrelsen inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.
- § 9 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Det åligger styrelsen
- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamhet 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 besiktiga föreningens fastigheter,
 - att minst en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna lämna redovisning för det förflutna räkenskapsåret samt
 - att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
- § 10 Två revisorer utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisorerna

- att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning
- att på begäran av styrelsen delta i besiktningen av föreningens fastigheter samt
- att senast inom två veckor efter erhållandet av handlingarna framlägga revisionsberättelse.

FÖRENINGSSTÄMMA

- § 11 Föreningsstämma ska hållas en gång om året, senast före mars månads utgång.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen finner skäl till detta. Stämma ska även utlysas då revisorerna eller minst 25 % av samtliga röstberättigade medlemmar hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende som ska förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämman och andra meddelanden till medlemmarna skall ske genom brev i brevlådan, via e-post eller på föreningens hemsida. Den ska på lämpligt sätt tillställas varje medlem senast tre veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

Kallelse till stämma ska ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie stämma, ska skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst två veckor före stämman.

§ 12 På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

- a) upprättande av närvaroförteckning
- b) val av ordförande och sekreterare för stämman
- c) val av två personer för justering av protokollet
- d) fråga om kallelsen till stämman skett på behörigt sätt
- e) föredragning av styrelsens årsredovisning inkl förvaltningsberättelse, balans- och resultaträkning
- f) föredragning av revisorernas berättelse
- g) fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- h) val av styrelseledamöter
- i) val av revisorer
- j) val av valberedning
- k) övriga anmälda ärenden.

§ 13 Vid stämma ska föras protokoll, som senast två veckor efter stämman ska vara tillgängligt för medlemmarna.

§ 14 Medlems rätt att deltaga i föreningens angelägenheter sker på föreningsstämma, där varje medlem, som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser till föreningen, har en röst. Om någon medlem begär omröstning av visst ärende, äger varje bostadsrätt en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst.

Bostadsrättshavare kan låta sig representeras av befullmäktigat ombud, som ska vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

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

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan ordförandes röst faller avgörande i övriga frågor.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 15 Bostadsrätt upplåts skriftligt och får endast upplåtas till medlem i föreningen. Av upplåtelsehandling ska framgå parternas namn och personnummer, lägenhetsbeteckning, aktuell årsavgift samt uppgift om särskild överlåtelseavgift. Upplåtelsehandlingen ska vara skriftlig och undertecknad av båda parter.

§ 16 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. Sedan tre år förflutit från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras medlemskap i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid, som angives i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 17 Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med denne som bostadsrättshavare. Har bostadsrätt övergått till bostadsrättsinnehavarens make eller maka får inträde i föreningen inte vägras denne. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med denne.

§ 18 Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i anmaningen får föreningen sälja bostadsrätten på offentligt auktion för innehavarens räkning.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 19 Sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts, kan bostadsrättshavaren avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse gör skriftligen hos styrelsen.

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

FÖRENINGENS OCH BOSTADSRÄTTSHAVARENS SKYLDIGHETER

§ 20 Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummets väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum, toaletttrum och övriga utrymmen.

Bostadsrättshavaren svarar även för reparation och underhåll av lägenhetens ytterdörrar och fönster samt för utbyte av glas i dessa. Han svarar dock inte för målning av utsidan på ytterdörrar och på ytterfönstrens bågar.

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 dennes hushåll eller som är gäst eller på annat sätt är inrymd i lägenheten eller som där utför arbete

för bostadsrättshavarens räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagts, endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som bort iakttagas.

- § 21 Föreningen svarar i övrigt för underhåll och reparationer av byggnaderna och föreningens gemensamma utrymmen.

Föreningen svarar också för underhåll och reparation av de anordningar för lägenhetens förseende med värme, vatten och el med vilka föreningen försett lägenheten, inklusive stam- och grenledningar för avlopp inom lägenheten.

- § 22 Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

- § 23 Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Denne ska därvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger denne själv iakttas även av andra enligt § 20 tredje stycket.

Gods, som veterligen är eller med skäl kan misstänkas vara behäftade med ohyra, får inte införas i lägenheten.

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

- § 25 Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket i denna paragraf.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand om styrelsen lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning av vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

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

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

§ 28 Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavare till avflyttning,

om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgiften utöver två vardagar efter förfallodagen

om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand

om lägenheten används i strid med § 26 och 27

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 skäligt dröjsmål underrätta syrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten

om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 23 ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren

om i strid med § 24 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt

om bostadsrättshavaren åsidosätter annan 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 betydelsen.

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

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

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

§ 29 Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt Bostadsrättslagen. Uppstår överskott ska det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas grundavgifter.

§ 30 I allt varom här ovan inte stadgats gäller aktuell lag om Bostadsrätt och aktuell lag om ekonomiska föreningar.