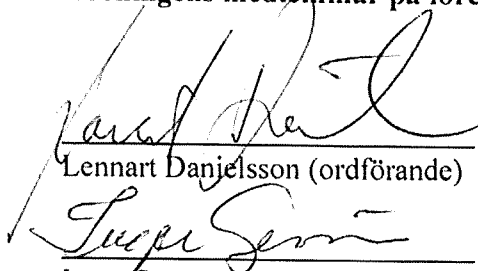
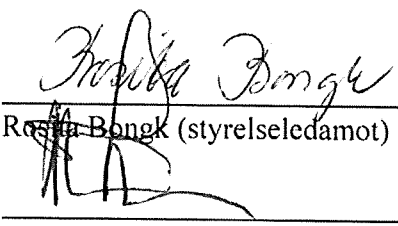


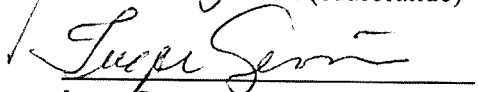
STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING

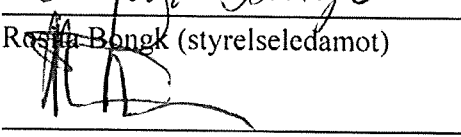
Stadgar för Bostadsrättsföreningen Björken – org.nr 769615-8794

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på föreningsstämma den 7 mars 2019.


Lennart Danielsson (ordförande)


Rosita Bongk (styrelseledamot)


Inger Sevón (styrelseledamot)


Anders Ekwall (styrelseledamot)

Föreningens firma och ändamål

1§ Namn, ändamål och säte.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Björken.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Örebro.

2§ Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om denne antagits som medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska bifogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande ska även gälla vid byte eller gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen pröva frågan om medlemskap. Medlem får inte utträda ur föreningen så länge som denne innehar bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen om inte styrelsen medger att denne får stå kvar som medlem.

3§ Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i hus. Medlemskap kan ej beviljas juridisk person. Den som en bostadsrätt gått över till, får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt gått över till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning.

4§ Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

5§ Andelsägende

Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sambor på vilka sambolagen tillämpas.

6§ Årsavgift och upplåtelseavgift

Årsavgift och upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

7§ Årsavgiftens beräkning

Föreningens Ekonomiska Plan registrerades 2011-01-26 av Bolagsverket, dnr 30942/11. Årsavgiften ska täcka föreningens kapitalkostnader och driftkostnader och fördelas efter andelstal som är beroende av lägenhetsytan. Preliminär avgift tas ut månadsvis för varmvatten som regleras för varje lägenhet en gång årligen, som därmed utgör Årsavgift varmvatten. Årsavgift för föreningens kostnader för tv, telefon och data fördelas månadsvis på respektive lägenhets månadshyra. Årsavgift elförbrukning är individuell för respektive lägenhet och tecknas av lägenhetsägaren. Avsättning till fastighetsunderhåll ska årligen ske med minst 25 kr/kvm boarea.

Andelstalen är fastställda i enlighet med Ekonomiska plan, nämnd ovan.

8§ Överlåtelse och pantsättningsavgift samt avgifter för andrahandsupplåtelse

Avgifterna får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften högst 1 % av gällande prisbasbelopp per pant. Föreningen får ta en avgift för andrahandsupplåtelse. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp.

Upplåts en lägenhet under en del av året får avgiften tas ut efter antalet kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

9§ Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

10§ Dröjsmål med betalning

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott och om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordning om ersättning för inkassokostnader med mera. Betalning får alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

11§ Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång.

12§ Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämman ska anmäla detta skriftligt senast två (2) månader innan föreningsstämman.

13§ Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. När det skriftligen begärts av 1/3 av röstberättigade medlemmar eller av revisor.

14§ Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Fastställande av resultat och balansräkning
11. Beslut av resultatdisposition

12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, valberedning och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
18. Avslutande

Antalet styrelsemedlemmar, revisorer och valberedare ska fastställas före valen. Styrelsens ordförande väljs på föreningsstämman.

15§ Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen. Kallelsen till ordinarie eller extra stämma ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman. Kallelsen ska utfärdas till alla medlemmar via e-post eller genom utdelning. Kallelsen ska också anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida. Om en medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen via e-post.

16§ Rösträtt, ombud och biträde

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gäller endast en röst. En medlem har rätt att företrädas av valfritt ombud respektive ha med sig valfritt biträde. En fullmakt ska visas upp på stämman av den som är ombedd att företräda en medlem. Ombudet ska vara myndig samt visa en skriftlig daterad och undertecknad fullmakt. Den som inte fullgjort sin förpliktelse till föreningen har ingen rösträtt på stämman. Fullmakten gäller högst ett år. Ombud får inte företräda mer än en (1) medlem. På föreningsstämman får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträdet har yttranderätt.

17§ Röstning

Föreningsstämmans mening är den som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Det gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Vid personval anses den vald som har fått flest röster och vid lika röstetal avgörs valet genom lottning. Blankröst är ingen avgiven röst. Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval begär sluten omröstning.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan begära sluten omröstning. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

18§ Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta ifråga om

1. Talan mot sig själv.

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

19§ Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är

- att lämna förslag på arvoden och principer för ekonomiska ersättningar till styrelsen
- att lämna förslag till samtliga personval skriftligt tillsammans med kallelsen till föreningsstämman.

20§ Stämmans protokoll

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

- att röstlängden ska biläggas protokollet.
- att stämmans beslut ska föras in i protokollet.
- att om omröstning skett ska resultatet anges i protokollet.

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

21§ Styrelse

Styrelsen består av minst tre ledamöter och högst fem ledamöter samt en till högst fyra suppleanter. Samtliga styrelsemedlemmar väljs på föreningsstämman inklusive ordföranden, i övrigt konstituerar styrelsen sig själv.

Styrelsen är beslutförmär när de vid ett sammanträde är över hälften av ordinarie styrelseledamöter. Styrelsens protokoll ska justeras av ordförande och en ledamot som utses av styrelsen. Protokollen ska föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är endast tillgängligt för ledamöter, suppleanter och revisor.

22§ Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Beslut om inköp av varor eller tjänster som överstiger ett halvt prisbasbelopp ska beslutas av stämman. Begränsningen gäller ej reparationer eller underhåll av befintliga utrustningar i huset. Investeringsbudget som överstiger ett prisbasbelopp ska underställas stämmomöte.

23§ Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

24§ Revisorer

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen

ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma som den ska behandlas. Föreningsstämman väljer minst en och högst två revisorer. Minst en revisor ska vara auktoriserad.

25§ Fonder och underhållsplan

Föreningens Ekonomiska plan registrerades 2011-01-26 av Bolagsverket, dnr 30942/11. Avsättning till fastighetsunderhåll ska årligen ske med minst 25 kr/kvm boarea. Årlig avsättning sker till Fond för yttre underhåll med beaktande av resultat, likviditet och extra amortering.

26§ Styrelsens åliggande

Bland annat åligger det styrelsen:

- Att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.
- Att minst en gång om året innan årsredovisningen avges besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa gjorda iakttagelser av betydelse.
- Att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom årsredovisning som ska innehålla berättelser om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess räkning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
- Att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.
- Att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig.
- Föreningen eller, den som föreningen anlitar, har rätt att behandla förteckningarna med ingående personuppgifter på så sätt som avses i Allmänna dataskyddsförordningen.
- Att föra medlems- och lägenhetsförteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Övrig behandling av personuppgifter ska ske i enlighet med dataskyddsförordningen (GDPR).
- Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om stadgeändring måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen tills föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress så ska det fullständiga förslaget skickas till medlemmen elektroniskt (e-post).
- Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

27§ Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

28§ Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är ett kalenderår.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

29§ Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även marken, balkongen, förråd och andra lägenhetskompement som kan ingå i upplåtelsen. Till lägenheten räknas:

- Lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningar på fackmannamässigt sätt.
- Lägenhetens inredning, utrustning, samtliga el- och vattenledningar och övriga installationer samt icke bärande innerväggar.
- Glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar samt svagströmsanläggningar. Skåp med utrustning för omkoppling och fördelning av data, telefoni och tv samt digitalbox för tv.
- Samtliga nycklar tillhörande föreningen och lägenheten ska överlämnas vid lägenhetsbyte (lägenhetsnycklar, "taggar/brickor", postnyckel, nyckel till motorvärmare o motsv)
- Lägenhetens innerdörrar. Brandvarnare.
- I kök svarar bostadsrättshavaren för vitvaror och köksfläkt som ska vara av godkänd typ samt diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning kranar och avstängningsventiler.

30§ Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen har ansvar för hela ventilationssystemet.

Föreningen ansvarar också för sådant som ligger utanför bostadsrätten såsom brevlåda, postbox och staket. Om en medlem ändrar något, exempelvis får en bättre standard så behöver medlemmen inte återställa detta till tidigare sedvanlig standard.

31§ Ombyggnad

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. En ansökan ska alltid göras och arbete får påbörjas efter styrelsens skriftliga tillstånd. Följande åtgärder kräver utförlig dokumentation och i förekommande fall myndighetstillstånd:

1. Ingrepp i bärande konstruktion.
2. Ändring av befintlig ledning för avlopp, värme eller vatten.
3. Fönster.
4. Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

Bostadsrättshavaren som avser renovera ska tillse att entreprenören eller hantverkaren har för arbetet lämplig gällande försäkring. Förändringar ska alltid göras på fackmannamässigt sätt enligt svensk byggnorm och där entreprenören eller hantverkaren har erforderliga behörigheter

bevis som ska biläggas ansökan. Erforderliga kvalitetscertifikat på utfört arbete ska lämnas samt dokument om efterkontroll enligt styrelsens krav.

Vid ingrepp på föreningens egendom äger föreningen rätt att åtgärda brister och skador på bostadsrättshavarens bekostnad.

32§ Användning av bostadsrätten

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

33§ Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att hålla ordning inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordnings- och trivselregler. Detta gäller också dem som gästar bostadsrättshavaren eller ingår i hushållet.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

34§ Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde kan styrelsen begära särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

35§ Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan fysisk person endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavaren ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälen till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas av bostadsrättshavaren när skäl finns för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Under uthyrningsperioden är bostadsrättshavaren ansvarig för lägenheten.

36§ Inneboende

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

37§ Förverkande av bostadsrätt

Förverkandegrunder

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

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala avgift eller avgift för andrahandsupplåtelse.
- Lägenheten upplåts i andra hand utan samtycke.
- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem.

- Lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse.
- Vållande till att ohyra sprids utan att styrelsen underrättats och som bidrar till att ohyran sprids i huset.
- Att bostadsrättshavaren inte iakttar ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
- Att bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa ett giltigt skäl till detta.
- Att bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han/hon ska göra enligt bostadsrättslagen.
- Att lägenheten helt eller delvis används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

38§ 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. Se bostadsrättslagen (1991:614).

39§ Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd. Om bostadsrättshavare eller någon som tillhör dennes hushåll, eller gästar denne, tillfogar föreningen extra kostnader genom eget vållande, genom vårdslöshet eller försummelse är bostadsrättshavaren skyldig att stå för kostnaden.

40§ Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälgas enligt reglerna för bostadsrättslagen.

41§ Framtida underhåll

Inom föreningen ska en underhållsplan upprättas. Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske i enlighet med denna.

42§ Tolkning

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelser i dessa stadgar i ett senare skede skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning gäller lagens bestämmelser.

Föreningen har utfärdat ordnings- och trivselregler för förtydligande av dessa stadgar.

43§ Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade vid ordinarie stämmomötet är ense om det. Ändringar i stadgarna är därefter giltigt endast efter beslut som fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och mer än hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet respektive minst 2/3 på den andra stämman.