

J 771 D G T: R

Länstyrelsen har denna dag beviljat registrering av Bostadsrättsföreningen Oden.

Örebro i länstyrelsen 1987-02-12.

Ek Ekström

EM Ekström

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit tecknade sammanträde den 23 / 1 19 87.

Stadgar
Bostadsr
Degerfors

ningen

Oden

Länstyrelsen i Örebro län

Aktatru enbelen

1987-02-04

32.199-7-87

av föreningens medlemmar på konsti-

[Signature]

[Signature]

Länstyrelsens godkännande.

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Oden

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som inacht bostadsrätt kallas bostadsrätts-havare.

Särskilda bestämmelser

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Degerfors

4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång. Jfr 17 §

Räkenskapsår

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12

Medlemskap

6 §

Om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat
sijer av 52 § bostadsrättslagen.

7 §

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge
innehåller bostadsrätt.

Avgifter

8 §

En lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs
styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas
föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av
reningens löpande utgifter, så och för de i 9 § angivna
sättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas
underhåll och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.
Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, ren-
hållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning
eller yta.

Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till
föreningen icke avkrävas bostadsrättsinnehavare eller annan
medlem.

Avsättningar och användning av Årsvinst

9 §

~~Avsättning för bostadsrättsinnehavarnas lägenhetsunderhåll skall
öras årligen, senast från och med det verksamhetsår som in-
faller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens
fastighet genomförs, med ett belopp motsvarande minst
0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.~~

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras
årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller
närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet
genomförs, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av
byggnadskostnaden för föreningens hus.

Till *dispositionsfond* skall avsättas det överskott som kan
uppträda på föreningens verksamhet.

Styrelse och revisorer

10 §

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

Då det för erhållande av statligt bostadslån krävs att en av
styrelseledamöterna och en av suppleanterna utses av kom-
munal myndighet skall dessa ingå i styrelsen till dess att fem
år har löpt från lånets utbetalning. Kommunal ledamot och
suppleant behöver inte vara medlem i föreningen. I stället för
att en ledamot och suppleant kan kommunen utse rapportör.
Rapportören skall ta del av styrelsens förvaltning och äger
rätt att närvara vid föreningsstämmor, styrelsesammanträden
och besiktningar. Vid styrelsesammanträden och förenings-
stämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin
mening antecknad i protokoll.

Under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som in-
faller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus
genomförs väljs en ledamot och en suppleant om styrelsen
består av högst fyra ledamöter och två ledamöter och en suppleant
om styrelsen består av fem ledamöter på föreningsstäm-
ma. Av de övriga representanterna utses en ledamot och en
suppleant av kommunal myndighet då det krävs för erhål-
lande av statligt bostadslån och resterande ledamöter av AB
Bostadsgaranti.

Under tiden från och med den föreningsstämma som in-
faller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus
genomförs väljs samtliga ledamöter med undantag av den
kommunala representanten av föreningsstämma.

Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska
planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

11 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsförmåig när de vid sammanträdet närvaran-
des antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För
giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförmåig
minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

12 §

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening
eller av en styrelseledamot i förening med annan person som
styrelsen därtill utsett.

13 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av
styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara
medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltnings-
organisation.

Vicevärden skall ej vara ordförande i styrelsen.

14 §

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen ej av-
bända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock
inteckna och belåna sådan egendom.

15 §

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelä-
genheter genom att avlämna årsredovisning som skall
innehålla berättelse om verksamheten under året (förvalt-
ningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter
och kostnader under året (resultaträkning) och för ställ-
ningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det komman-
de räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, be-
siktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga till-
gångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besikt-
ningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild
betydelse,

att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken års-
redovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas,
till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflytna
räkenskapsåret samt

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa
medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisions-
berättelsen.

16 §

En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstäm-
ma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Då det för erhållande av statligt bostadslån krävs att revi-
sor och en suppleant utses av kommunal myndighet skall dessa
årligen utses till dess att fem år förflutit från lånets utbetäl-
ning. I stället för revisor och suppleant kan kommunen utse
kommunalt organ.

Revisor åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och för-
valtning samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma fram-
lägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

17 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tid-
punkt som framgår av 4 §.

Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter
därtill föranleda och skall därtill utses av styrelsen utlysas då
revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade med-
lemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anmälan med an-
givande av ärende, som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till
föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga
platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma skall
angiva de ärenden, som skall förekomma på stämman. Med-
lem, som icke bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas
under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Anslagen skall upplästas och det skriftliga kallelsen av-
lämnas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en
vecka före extra stämma.

18 §

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

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Val av justeringsmän.
- d) Fråga om kallelse till stämman behöri gen skett.
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- f) Föredragning av revisorernas berättelse.
- g) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- j) Fråga om arvoden.
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- l) Val av revisor och suppleant.
- m) Övriga anmälda ärenden.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

20 §

Vid stämma fört protokoll skall senast inom två veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

21 §

Vid föreningsstämma 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.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

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.

De fall — bland andra fråga om ändring av dessa stadgar — där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 60—62 §§ i bostadsrättslagen.

Beslut av föreningsstämma rörande stadgeändring under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, måste godkännas av AB Bostadsgaranti för att äga giltighet.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

22 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild årsavgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttas, skall även den anges.

23 §

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 avlidne 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 arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

24 §

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

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar.

25 §

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

26 §

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet. Avtalet skall ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

27 §

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåtes avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs 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.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

28 §

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

Till lägenhetens inre räknas såväl rummets väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av ytterfönsterna av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller för underhåll av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp och för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten.

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 som där gästas honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

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

29 §

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företa avsevärd förändring i lägenheten.

30 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iaktas även av dem för vilka han svarar enligt 28 § tredje stycket.

Gods som veterligt är, eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenhet.

31 §

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

32 §

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

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

33 §

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

34 §

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

35 §

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift två vardagar efter förfallodagen,

2. om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§,
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 30 § skall iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. om i strid med 31 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottligt 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 vidta rättelse utan dröjsmål.

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

Övriga bestämmelser

36 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 65 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas grundavgifter.

37 §

I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.

Denna kopia överensstämmer med originalet

intygar:

Ljell 20