

stadgarna för Bostadsrättsföreningen Pionen.

Stadgar för

Bostadsrättsföreningen PIONEN

Örebro i länsstyrelsen 1983-06-23.

RM Carlsson
RM Carlsson

Reviderad 1983-05-30

90-11-07

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på konstituerande sammanträde den 8 november 1982.

Jou-Olof Fogellberg

Arvid Carlsson

Länsstyrelsens godkännande.

~~Stadgar~~ = beslutade stadgarändringen

Länsstyrelsen har denna dag beviljat registrering med beslut om ändring av § 10 i stadgarna för Bostadsrättsföreningen Pionen.

Örebro i länsstyrelsen den 28 mars 1991

Karin Danielsson
Karin Danielsson

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Pionen.

2 §

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Karlskoga

4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året för maj månads utgång. Ifr 17 §

Räkenskapsår

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12

6 §

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer av 52 § bostadsrättslagen.

7 §

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

Avgifter

8 §

För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Ny lydelse se sista sid.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så och för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas grundavgifter och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning 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 bostadsrättshavare eller annan medlem.

Avsättningar och användning av överskott

9 §

Avsättning för bostadsrättshavarnas lägenhetsunderhåll 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.

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 2 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Till dispositionsfond skall avsättas det överskott som kan uppstå 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 stämman för tiden från och med den ordinarie stämman hålls. Ny lydelse se sista sidan.

Då det för erhållande av statligt bostadslån krävs att en av styrelseledamöterna och en av suppleanterna utses av kommunal myndighet skall dessa ingå i styrelsen till dess att tio år förflutit från lånets utbetalning. Kommunal ledamot och suppleant behöver inte vara medlem i föreningen. I stället för styrelseledamot 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 föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad i protokoll.

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

Under tiden från och med den föreningsstämma som infaller 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.

Styrelsens konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsförmär när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförmär 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 förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall ej vara ordförande i styrelsen.

14 §

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

15 §

Styrelsen åligger:

att avge 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, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

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

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

16 §

En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämman hållits.

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

Revisor åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

17 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4 §.

Extra stämman hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna 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 meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämman skall ange de ärenden, som skall förekomma på stämman. Medlem, som icke bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Anslagen skall uppsättas och de skriftliga kallelserna avsändas senast två veckor före ordinarie stämman och senast en vecka före extra stämman.

medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie för-
eningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen
minst en vecka före stämman.

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ären-
den:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Val av justeringsmän.
- d) Fråga om kallelse till stämman behöfven skett.
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- f) Föredragning av revisorernas berättelse.
- g) Fastställande av 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 den-
samma.

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 full-
gjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäk-
tigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberät-
tigades familj eller annan förningsmedlem.

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

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närva-
rande 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 röstövertvikt erfordras för giltighet av beslut
behandlas i 60—62 §§ i bostadsrättslagen.

Beslut av föreningsstämma under tiden intill den ordinarie
föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansie-
ringen 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 par-
ternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamå-
let med upplåtelsen samt de belopp varmed grundavgift och
årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bo-
stadsrätt (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 bo-
stadsrättshavare 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 bo-
stadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas ej tid som angivits
i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig
auktion för dödsboets räkning.

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 bostadsrättshava-
ren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om förvärfv av andel i bostadsrätt äger första och
andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter för-
värfvet innehas av makar.

25 §

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv,
testamente, bolagsskifte eller liknande förvärfv 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 förvärfvare 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 de bo-
stadsrätten 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 rummens väggar, golv
och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen
i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innan-
fönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshava-
ren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfönster
och ytterdörrar och ej heller för underhåll av radiatorer och
vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp och för
lägenhetens försende med värme, gas, elektricitet och vatten
med vilka föreningen försert lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av
brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkom-
mit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller för-
summelse av någon som hör till hans hushåll eller som där
gästas honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller
som där utfört 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 iakta.

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 begagnan-
de iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och
skick inom fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efter-
rättelse 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.

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

.....föreningen 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 åberopa avvikelser 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 årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

Ny lydelse:

8 § andra stycket

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så ock för de i 9 § angivna avsättningarna. I löpande utgifter ingående kapitalkostnader fördelas på de olika lägenheterna i förhållande till för respektive lägenhet gällande belåning och lånevillkor samt lägenhets låneansättning och belägenhet inom rådet. Kostnader för uppvärmning fördelas på de olika lägenheterna i förhållande till isolerad yta för respektive lägenhet. Årsavgifterna i övrigt fördelas med lika stort belopp för varje lägenhet. Årsavgifter erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

..... 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 oskäligen 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 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 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.

38 §

För giltighet av beslut om ändring av dessa stadgar som avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgift skall beräknas fordras att samtliga röstberättigade förenat sig om beslutet.

10 § första stycket

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 en tid av två år, så att halva styrelsen förnyas vid varje årsstämma.